



Città di Manfredonia

Indirizzi per il PUG/strutturale

Gli Sciali e le zone umide
Programma
di recupero ambientale e paesaggistico
del litorale sud

Sindaco
Angelo Riccardi

Assessore all'Urbanistica
Matteo Clemente

Ufficio del Piano
Ciro Salvemini
Luigi Losciale
Marianna Di Lauro
Marco Degaetano
Santo Imperatore
Gianluca Andreassi
Giovanni Facciorusso

Centro studi Naturalistici
Matteo Orsino

Consulente per la formazione del PUG
Leonardo Rignanese
Dipartimento ICAR Politecnico di Bari

marzo 2015

sommario

La costa	5
La costa nel Documento Programmatico Preliminare	13
Il Piano Comunale delle Coste	25
Le previsioni del PRG	33
I <i>poderi</i> dei Sciali	39
Indirizzi progettuali	79

La costa

La costa è un complesso sistema ambientale che presenta delicati e interessanti equilibri. La costa è, perciò, una grande risorsa da tutelare e valorizzare. Le condizioni della costa del territorio di Manfredonia da un punto di vista idraulico, i delicati equilibri ambientali che vi si trovano, gli scenari e le regole presenti nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) appena approvato costituiscono i nuovi dati sui quali impostare una riflessione sulla fascia costiera, sui territori costieri e, in particolare, sull'assetto futuro di queste aree.

Un nuovo approccio e una visione nuova per la striscia di terra denominata Sciali sono delineati nel *Documento Programmatico Preliminare (DPP)* del *Piano Urbanistico Generale (PUG)* adottato il 4 maggio del 2009 dall'Amministrazione Comunale di Manfredonia e ulteriormente approfonditi nel *Piano Comunale delle Coste (PCC)* adottato dalla Giunta Comunale il 22 ottobre 2014 e approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 17 marzo 2015.

Sia il Documento Programmatico Preliminare che il Piano Comunale delle Coste sono stati redatti tenendo conto del PPTR in formazione. Il DPP è stato elaborato in concomitanza della stesura del PPTR regionale condividendone strumenti analitici e interpretativi, obiettivi e criteri, ben prima che il PPTR fosse adottato. Il PCC è stato redatto dopo l'adozione del PPTR e quindi, ne recepisce pienamente il contenuto e gli obiettivi.

Il tema della *salvaguardia della costa* è presente in tutti questi tre documenti. Nel Documento Programmatico Preliminare del PUG la salvaguardia della costa è intesa come operazione complessa che parte dal tema della sicurezza dei territori e degli abitanti, data la natura dell'area e le condizioni di rischio idraulico a cui è soggetta.

C'è da sottolineare [...] che i temi legati alla sicurezza non riguardano solo aspetti fisici, geologici e idraulici di alcune parti del territorio. Questi sono sempre intrecciati con altre connotazioni dei territori. Nel caso della costa, a esempio, il problema non riguarda solo come contrastare i fenomeni di erosione. La salvaguardia della fascia costiera [...] investe temi di natura geologica, idraulica, ambientale, paesaggistica, naturalistica, visiva ecc. che non possono essere trattati separatamente
[DPP Relazione]

Il Documento Programmatico Preliminare prospetta per l'area dei Sciali un ripensamento totale sulle sue destinazioni e sui suoi futuri, delineando uno scenario completamente diverso da quello che il PRG e le sue varianti hanno determinato. Il Piano Comunale delle Coste approfondisce l'analisi e la lettura della costa comunale nel suo complesso evidenziandone le condizioni, gli usi, le criticità e le possibilità un utilizzo più armonico e complessivo per le funzioni turistiche, a partire dal contesto ambientale di luoghi estremamente delicati e dagli equilibri ecologici, geologici, idraulici e ambientali molto fragili.

L'area dei Sciali è fortemente interessata da vincoli ambientali, dalla presenza di aree naturali protette e di habitat costieri, che ne sottolineano la natura di ecosistema di estremo interesse.

Alla luce di queste nuove conoscenze e anche di una mutata sensibilità rispetto

ai temi ambientali, paesaggistici e di sicurezza del territorio, i criteri e le scelte del PRG per queste aree vanno totalmente riconsiderate.

Immaginare la striscia dei Sciali come un'unica e grande area di espansione residenziale non ha oggi nessuna ragione a supporto a partire, come già detto, dalla necessità di perseguire condizioni di sicurezza del territorio.

Nel Documento Programmatico Preliminare si afferma che

La salvaguardia dell'integrità fisica del territorio costituisce una pre-condizione a qualsiasi attività e azione. Essa deve essere intesa non come adempimento burocratico ma come occasione per affrontare in maniera organica la tutela fisica, ambientale e paesaggistica, integrando gli aspetti della tutela delle risorse naturali (suolo, aria, acqua), della valutazione delle condizioni di rischio, della vulnerabilità e della messa in sicurezza del territorio con le politiche - non solo ambientali - comunali e con i progetti di settore.

Per affrontare il tema della sicurezza idraulica dell'area è aperto un tavolo tecnico con l'Autorità di Bacino. Gli approfondimenti conoscitivi - e di scala - che l'AdB sta compiendo consentiranno di specificare meglio le reali condizioni di rischio a cui è sottoposto il territorio, e a individuare le modalità, e i progetti, per prevenire e contrastare tali condizioni.

In ogni caso, esse potranno essere tese a mettere in sicurezza, o a controllare, le attuali situazioni presenti; sicuramente non a consentire ulteriori carichi insediativi, seppur programmati e previsti dal PRG [...]

Dal punto di vista idraulico [...] le peculiarità del territorio hanno portato a individuare aree soggette a pericolo di inondazione anche molto estese. In particolare per la fascia costiera possono essere individuate delle aree ad alta pericolosità in corrispondenza dello sbocco a mare di tutti i corsi d'acqua o canali episodici; fra queste l'intera area compresa dalle foci del canale "acque alte" e del torrente Candelaro nella fascia costiera più contigua all'abitato e le foci del torrente Cervaro e del torrente Carapelle, intervallate da un'area di media pericolosità che comprende tutta la fascia costiera della zona "Ippocampo".

[PCC Relazione]

La zona costiera, e i servizi ecosistemici a essa associati, si configura come il punto di incontro e di forte interconnessione non solo della "terra con il mare", ma anche di dinamiche naturali e antropiche, su cui i cambiamenti climatici agiscono in maniera sinergica e simultaneamente attraverso influenze esterne sia "marine" che "terrestri".

Nel documento *Elementi per una Strategia Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici* il Ministero dell'Ambiente identifica i principali settori che subiranno gli impatti del cambiamento climatico, definisce gli obiettivi strategici e le azioni per la mitigazione degli impatti. Sulla base di tale documento è stata adottata a fine 2014 la Strategia Nazionale di Adattamento ai cambiamenti climatici per affrontare le calamità naturali e ridurre i rischi per la popolazione e i danni economici, dove sono indicate le misure "appropriate, capaci di prevedere e minimizzare i danni, individuare vantaggi e opportunità che da essi possono nascere".

Una nuova *vision* per l'area dei Sciali deriva anche da una diversa valutazione del patrimonio territoriale esistente all'interno del territorio comunale.

Il recupero e la valorizzazione del patrimonio deve fondarsi sulla necessità di mettere a valore queste risorse a partire proprio dalle loro caratteristiche, evitando usi che invece di far aumentare il valore di tali risorse contribuiscono al loro consumo. A ciò si aggiunga l'obiettivo di interventi che servano a ripristinare e recuperare il

territorio piuttosto che ad aumentare il consumo di suolo.

Lo scenario proposto dal DPP auspica anche un nuovo orizzonte culturale

Le caratteristiche dimensionali, la collocazione geografica, il patrimonio ambientale e storico del territorio di Manfredonia, la presenza del porto ecc. sono tutti fattori che esprimono un potenziale di risorse notevole. Un territorio così vasto e così diverso è in quanto tale fonte di possibili occasioni. Anche la presenza di un centro storico di notevoli dimensioni e in buono stato, centralità fisica e funzionale della città è un punto di forza. A fronte di queste caratteristiche e di queste risorse, si riscontrano numerosi punti di debolezza. Il sistema economico appare debole e poco dinamico, il tessuto produttivo poco articolato e poco specializzato. Turismo, agricoltura, attività produttive, terziario non banale non manifestano livelli significativi di sviluppo, non sono rapportate alle potenzialità del territorio. La valorizzazione delle risorse presenti nel territorio appare piuttosto scarsa. La stessa offerta turistica è qualitativamente inadeguata alle opportunità e alle ricchezze del territorio.

Le risorse presenti nel territorio non sono ancora percepite come fattori di identità e di crescita complessiva: quindi capaci di produrre ricchezza economica, sociale e culturale. Si può affermare che il vero valore del territorio, la sua articolazione, le sue potenzialità siano in parte ignorate. Sembra quasi che la complessità del suo territorio, la sua dimensione, la sua geografia, le sue risorse sono allo stesso tempo il principale punto di forza, costituito dalla loro presenza, e di maggior debolezza per essere tutte queste risorse utilizzate meno di quanto dovrebbero e potrebbero esserlo. [...]

Un attento e lungimirante governo del territorio deve delineare in maniera organica le linee di crescita del territorio e determinare le migliori condizioni per attuare le scelte strategiche.

Il nuovo scenario legislativo, culturale, disciplinare - delineato nel DPP - pretende attenzione alle risorse e al territorio; richiede una profonda rifondazione del ruolo della città, delle sue prestazioni; esige capacità di elaborare strategie e modalità di interventi per alimentare il patrimonio di risorse territoriali, paesaggistiche, ambientale, storico esistente.

La necessità di perseguire la sostenibilità (ambientale, sociale, economica) dello sviluppo, impone una revisione profonda dell'approccio all'uso del territorio, da intendere come risorsa da preservare e valorizzare piuttosto che come semplice supporto disponibile a qualsivoglia utilizzo e trasformazione. Per far ciò è necessario conoscere e interpretare il territorio con modalità pertinenti e con strumenti efficaci in grado di comunicare e formare consapevolezza sulla reale natura e consistenza del territorio, sui rischi cui è esposto e sulle opportunità che esso offre.

La conoscenza consapevole e sistematica delle risorse territoriali diventa il quadro delle coerenze, e fa sì che la pianificazione fisica e la pianificazione strategica possano essere intese come approcci complementari ai temi del governo locale; che si possa introdurre procedure valutative nella attività di pianificazione

Il nuovo sistema di pianificazione muove dalla volontà: di riconoscere elementi strutturali e di lungo periodo, connessi ai valori ambientali e culturali da trasmettere alle future generazioni; di determinare contenuti operativi correlati alle dinamiche di trasformazione contingenti; di porre al centro dell'azione di governo del territorio la riqualificazione rispetto all'espansione urbana.

Il piano diventa lo strumento fondamentale per la costruzione collettiva di una visione condivisa del futuro del territorio, per definire opportunità e condizioni: quadro entro il quale attivare progetti e strategie. È in questo contesto che la gestione urbanistica si esplicita come strategia, come capacità di attivare strategie per la città che è territorio strategico per eccellenza.

[DPP Relazione]

Lo scenario strategico di medio e lungo periodo del PPTR assume i valori patri-

moniali del paesaggio pugliese - intesi quali *risorse* del territorio - e li traduce in obiettivi di trasformazione per contrastarne le tendenze di degrado e costruire le precondizioni di forme di sviluppo locale socioeconomico autosostenibile. Tra gli obiettivi generali in cui è articolato lo scenario strategico vi è l'obiettivo generale n. 9 *Valorizzare e riqualificare i paesaggi costieri della Puglia*, che comprende gli obiettivi specifici:

- 9.1 Salvaguardare l'alternanza storica di spazi ineditati ed edificati lungo la costa pugliese
- 9.2 Il mare come grande parco pubblico della Puglia
- 9.3 Salvaguardare la diversità e varietà dei paesaggi costieri storici della Puglia
- 9.4 Riqualificare ecologicamente gli insediamenti a specializzazione turistico-balneare
- 9.5 Dare profondità al turismo costiero, creando sinergie con l'entroterra
- 9.6 Decomprimere la costa attraverso progetti di delocalizzazione

A questi obiettivi corrispondono numerose azioni e progetti tra le quali si possono indicare, relativamente al nostro territorio:

- Progetti di riqualificazione e/o valorizzazione attraverso l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica e di architettura del paesaggio del sistema di aree umide costiere;
- Progetti di riqualificazione ecologica delle reti di bonifica costiera con metodi e tecniche d'ingegneria-naturalistica e di architettura del paesaggio, prevedendo la rinaturazione delle sponde dei canali, dei percorsi poderali e dei bacini artificiali a uso irriguo rispettivamente come microcorridoi ecologici multifunzionali e come stepping stone integrati nella rete ecologica regionale;
- azioni per promuovere ed incentivare all'interno dei territori costieri pratiche agricole multifunzionali poco idroesigenti e a basso impatto ambientale
- progetti di tutela attiva, valorizzazione o riqualificazione dei sistemi di borghi di fondazione della bonifica e dei sistemi di poderi della Riforma Agraria come elementi identitari del paesaggio rurale costiero (anche in vista di usi turistici);
- Integrare le strategie regionali di potenziamento e promozione dell'attrattività turistica delle località costiere con progetti di rigenerazione e riqualificazione urbanistica del patrimonio turistico ricettivo esistente;
- Progetti di rigenerazione urbanistica e paesaggistica dei waterfront costieri a prevalente specializzazione residenziale-turistica realizzati nelle aree costiere a maggiore rischio ambientale o di particolare pregio naturalistico (es. aree a rischio di erosione e/o subsidenza costiera, aree umide, foci di corsi d'acqua, aree di importanza strategica per la rete ecologica regionale), attraverso progetti di arretramento, accorpamento, densificazione e prevedendo interventi ricostruttivi con metodi e tecniche d'ingegneria naturalistica e di architettura del paesaggio;

Dagli obiettivi specifici dello scenario strategico, per ogni ambito paesaggistico individuato dal PPTR, sono precisati *indirizzi* e *direttive*. Per l'Ambito 3 *Tavoliere* e relativamente ai temi della costa si possono indicare alcuni indirizzi e direttive:

- conservare e valorizzare le condizioni di naturalità delle aree umide costiere
- salvaguardare l'integrità, le trame e i mosaici colturali dei territori rurali di interesse paesaggistico che caratterizzano l'ambito, con particolare riguardo; (iii) il mosaico perifluviale del Candelaro e del Carapelle; (iv) gli orti costieri.
- conservare e valorizzare l'edilizia e i manufatti rurali storici diffusi e il loro contesto di riferimento attraverso una conversione multifunzionale dell'agricoltura.
- riqualificare i paesaggi della bonifica, valorizzando il sistema di segni e manufatti legati alla cultura idraulica storica.
[...]
- promuovono misure atte a contrastare l'abbandono del patrimonio insediativo rurale in particolare dei borghi e dei poderi della Riforma, (ad esempio) attraverso il sostegno alla funzione produttiva di prodotti di qualità e l'integrazione dell'attività con

- l'accoglienza turistica;
- individuano la rete di canali e strade poderali ai fini della loro valorizzazione come micro-corridoi ecologici e come itinerari ciclo-pedonali;
- prevedono, promuovono e incentivano forme innovative di attività turistica (agriturismo e albergo diffuso) finalizzati al recupero del patrimonio edilizio rurale esistente attraverso una conversione multifunzionale dell'agricoltura.

Lo scenario strategico del PPTR è anche il riferimento per l'elaborazione di 5 *Progetti Territoriali* di rilevanza strategica per il paesaggio regionale finalizzati a elevare la qualità e la fruibilità del territorio. Tra questi vi è la

La valorizzazione integrata dei paesaggi costieri - Art. 33

1. Il progetto territoriale per il paesaggio regionale denominato "La valorizzazione integrata dei paesaggi costieri" (elaborato 4.2.4) ha il duplice scopo di arrestare i processi di degrado dovuti alla pressione insediativa e di valorizzare l'immenso patrimonio identitario (urbano, naturalistico, rurale, culturale) ancora presente nel sistema costiero e nei suoi entroterra.
2. Il progetto interessa, in particolare, i waterfront urbani, i sistemi dunali, le zone umide, le zone agricole, le urbanizzazioni periferiche, i collegamenti infrastrutturali con gli entroterra costieri, la navigabilità dolce.

Il progetto assume a riferimento progettuale una "dimensione profonda" del sistema costiero per poter attivare progetti di decongestionamento funzionale e insediativo che valorizzino appieno il patrimonio urbano, infrastrutturale, rurale, naturalistico degli entroterra costieri.

Il progetto integra sulla fascia costiera tutti gli altri progetti territoriali di paesaggio attraverso interventi articolati sui *waterfront urbani*, *sui sistemi dunali*, *sulle zone umide*, *sull'agricoltura*, *sulle urbanizzazioni periferiche*, *sui paesaggi ad alta valenza naturalistica*, *sui collegamenti infrastrutturali con gli entroterra costieri*, *sulla navigabilità dolce*.

L'area dei Sciali è compresa per la parte sud (Ippocampo) nel perimetro individuato dal PPTR come *Paesaggi costieri ad alta valenza naturalistica da riqualificare* ritenendo il resto dell'area del Sciali paesaggio costiero ad alta valenza naturalistica.

Per un nuovo uso della costa e per un turismo diffuso

L'adozione del Documento Programmatico Preliminare ha costituito un atto significativo per la gestione urbanistica e territoriale. Il DPP è lo strumento di indirizzo che ha informato successivi piani, progetti e atti che hanno nel DPP il quadro conoscitivo di riferimento, l'indicazione degli obiettivi da perseguire, i contesti per la verifica delle coerenze.

Il DPP è stato il punto di partenza per la costruzione del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana (DPRU), ha fornito gli obiettivi per il redigendo Piano di Recupero per il Centro Storico; ha costituito il riferimento per la redazione del Piano Comunale delle Coste.

Il DPP, il PPTR, ma più in generale il nuovo scenario normativo e culturale di riferimento, prima accennato e di seguito illustrato con maggior dettaglio, rendono necessario un approfondimento di quanto già indicato nel DPP per poter delineare indirizzi per una nuova normativa e progettualità per l'area dei Sciali e dei contesti limitrofi, quale contenuto per il PUG.

Nel Documento Programmatico Preliminare c'è un progetto definito il *parco delle acque* che delinea obiettivi per tutta l'area costiera e individua azioni specifiche da attivare. Questi indirizzi approfondiscono la conoscenza dello stato dell'area, dei

suoi materiali costitutivi, delle criticità, dei valori naturalistici e ambientali esistenti, delle progettualità in atto; delineano una serie di obiettivi specifici per l'area e individuano le azioni possibili per rendere gli obiettivi del DPP indirizzi specifici per operare all'interno di quest'area.

Il presente dossier, che raccoglie diversi studi effettuati dall'Ufficio di Piano, fornisce il presupposto conoscitivo per elaborare necessarie e nuove strategie di intervento, che possano contemperare le istanze di sviluppo e di investimento nel settore turistico, molto auspicato nel territorio, con una valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti.

Proprio quando il territorio ritrova la sua identità e la sua tipicità, può essere promosso e riconosciuto da un determinato target e attrarre turismo.

Questa nuova vision della riviera sud di Manfredonia, come "Camargue" pugliese, che ha i suoi valori nel paesaggio delle zone umide, nell'area naturalistica del Lago Salso, nella costa bassa e sabbiosa, che non ha il mare cristallino della Sardegna e del Salento, ma che fa leva sui suoi caratteri peculiari, può essere il volano per uno sviluppo sostenibile.

Sull'area è stata condotta una ricognizione sullo stato di fatto degli edifici sparsi, un sopralluogo che ha portato alla schedature di un patrimonio sparso di notevole interesse, ma in gran parte in abbandono, che può svolgere un ruolo importante nel mantenimento dei caratteri di questo paesaggio, recuperando assetti agricoli, contrastando fenomeni di compromissione degli elementi di naturalità, offrendo nuovi spazi e modalità per un turismo consapevole e meno aggressivo, attento al mantenimento dei caratteri dell'area. Forse è opportuno ricordare che tutta l'area delle paludi era un tempo un ricercato luogo di caccia proprio per le sue peculiari caratteristiche.

Il progetto del *parco delle acque* descritto nel Documento Programmatico Preliminare - più avanti riportato - è una proposta che parte dal riconoscimento del valore dell'area dei Sciali e delle aree circostanti. Aree che si prestano a una attenta valorizzazione turistica. Nel DPP sono forniti indirizzi per superare alcune criticità legate al turismo, al tipo di offerta turistica. Infatti, si afferma che

Molte delle criticità connesse alla costa derivano, oltre che dalla presenza di degrado, da una eccessiva polarizzazione del turismo in pochi punti e da una insufficiente integrazione con l'entroterra, sia quello immediatamente a ridosso sia quello di raggio più ampio. occorre andare "oltre il turismo balneare", perseguendo il concetto di "fronte mare libero". Il che vuol dire evitare lo spreco della risorsa costa - risorsa preziosissima - fermando la loro urbanizzazione, e punto di partenza per una diversa riorganizzazione degli insediamenti esistenti e dell'offerta turistica basata sulla qualità e integrata alle diverse risorse storiche, naturalistiche e culturali che il territorio può offrire.

Il sistema della qualità deve essere assunto come scelta strategica prioritaria per l'offerta turistica e per la riqualificazione delle strutture e degli ambienti: migliorando l'offerta di servizi, la qualità dei luoghi, mitigando gli impatti percettivi e ambientali.

[DPP Relazione]

Il recupero ambientale e il recupero degli edifici sono due operazioni indispensabili per determinare nuove condizioni per usi diversi e più attuali per l'area: unire a una fruizione turistica diversificata il mantenimento dei caratteri naturalistici e la pratica di forme di agricoltura sperimentale | innovativa.

La cura e la tutela del proprio patrimonio sono alla base di politiche a favore di uno sviluppo di un turismo sostenibile e culturale, tenendo presente che oggi c'è una

forte domanda di territorio da parte di turisti; e questa è una domanda di paesaggio, di storia, di prodotti, di qualità piuttosto che di un consumo veloce e distratto.

Nell'area dei Sciali devono contribuire formare l'offerta turistica le diverse risorse presenti nell'area:

- i villaggi turistici
- le spiagge dei lidi
- le spiagge della naturalità
- gli edifici rurali da recuperare per soggiorno e agriturismo
- l'Oasi del Lago Salso
- la Palude Frattarolo

In una prospettiva di offrire turismo diversificato e diffuso, attento ai luoghi, occasione di mantenimento dei caratteri territoriali e capace di inserirsi in un circuito di maggiori relazioni con l'insediamento e il paesaggio in generale, vanno riviste anche le circostanze delle lottizzazioni esistenti e di quelle previste.

Per quelle esistenti vanno definiti progetti di sviluppo di servizi e attrezzature che possano servire sia i villaggi turistici sia le attività legate all'uso della costa, a partire da quelle balneari.

Le lottizzazioni previste vanno ridiscusse a fondo. Bisogna valutare qual è la loro necessità, da quale richiesta derivano e in quale ambito territoriale sono localizzate. Per le zone per le quali è stata già presentato un piano di lottizzazione di tipo turistico, si deve rivedere in maniera sostanziale l'idea di "insediamento turistico", così come è stata consacrata negli scorsi, con una revisione delle quantità (in analogia ad altre situazioni regionali), delle tipologie, dei caratteri degli edifici e dei materiali di costruzione, rispetto a un'ottica "locale".

Le proposte di nuovi insediamenti turistici devono essere valutate all'interno della loro capacità di contribuire ai processi di rigenerazione urbanistica e paesaggistica e non ad aumentare l'impermealizzazione del suolo e l'occlusione di varchi aperti. Si dovranno limitare gli interventi a porzioni di aree limitrofe a insediamenti esistenti, solo dove contribuiscano realmente alla rigenerazione dell'esistente.

Esse dovranno essere valutate anche per i materiali e le tecniche che utilizzeranno: ecocompatibili e ben integrate nel contesto naturale.

Le restanti aree CR6 vanno riportate alla loro condizione attuale di aree agricole compatibile con la criticità del contesto ambientale e degli habitat, e in particolare di varchi di territorio da mantenere liberi. In queste aree, pertanto, va favorito e sostenuto il recupero degli edifici esistenti sia per funzioni agricole che per attività che servano a integrare il reddito, in primis quella di turismo agricolo e naturalistico, con la possibilità di realizzare ampliamenti funzionali all'attività agrituristica e ricettiva.

Dal punto di vista urbanistico, il presente documento ha valore di indirizzo per il redigendo PUG, auspicando di raccogliere delle istanze dal basso, come "osservazioni", suggerimenti e proposte, che saranno vagliate attraverso una partecipazione pubblica e con tavoli tecnici e di co-pianificazione, che ne dovranno valutare la fattibilità.

La costa nel Documento Programmatico Preliminare

Negli atti | elaborati del Documento Programmatico Preliminare sono contenute descrizioni, interpretazioni, obiettivi, indicazioni progettuali per il territorio costiero e per i Sciali. Nel DPP sono contenuti anche obiettivi per il *territorio aperto* e per il *patrimonio insediativo esistente sparso*, che riteniamo utile riprendere per formulare considerazioni più ampie sull'area dei Sciali. È da sottolineare | ricordare che il DPP considera tutta la fascia dei Sciali come *paesaggio* ovvero, secondo gli Indirizzi regionali per la formazione dei PUG *contesto rurale* e gli insediamenti esistenti in tale paesaggio come *forme insediative nel territorio aperto*.

La descrizione e l'interpretazione della costa

L'area della costa è descritta e interpretata a partire dai suoi caratteri strutturali a quelli ambientali e insediativi. Ai diversi aspetti ci sono considerazioni sullo stato delle risorse e sulle criticità riscontrate

Le aree umide e la costa

L'area della costa nei *Quadri Interpretativi* del DPP è descritta come un sistema ambientale specifico

L'area, che dal terrazzo pedegarganico e dall'area urbana di Manfredonia, si estende senza soluzioni di continuità fino alle Saline di Margherita di Savoia, è sostanzialmente ciò che rimane delle bonifiche effettuate nel corso della prima metà del XIX sec.

È caratterizzata da un sistema di zone umide che attraverso le fasce fluviali costituiscono un sistema di forte interrelazione naturale con l'entroterra. Sono aree segnate anche da ristagno idrico.

Sede della riserva naturale di della palude di Frattarolo, di SIC e ZPS, comprende il sito archeologico di Coppa Navigata, ed è in parte all'interno dell'area del Parco del Gargano.

Area molto importante e molto delicata per gli equilibri delle zone umide e delle foci, per gli habitat presenti che richiedono aumento dell'estensione e della diversificazione delle aree umide, e recupero della continuità del litorale sabbioso ...

[DPP Quadri Interpretativi]

Il paesaggio costiero dei Sciali

All'interno del sistema ambientale delle aree umide e della costa, il DPP individua due contesti territoriali o paesaggi: *il paesaggio delle acque* e *il paesaggio costiero dei Sciali*. Quest'ultimo è così descritto

Paesaggio della piana costiera sabbiosa che conserva alcuni residui di cordoni di dune. Terreni che pur prosciugati sono tendenzialmente aree di risorgenza e di allagamenti.

Area molto importante e molto delicata per gli equilibri delle zone umide e delle foci, per gli habitat presenti che negli ultimi decenni è stata oggetto di insediamenti turistici e residenziali, tendenzialmente in crescita.

La contiguità con le aree umide, con cui costituiva un'unità fisica, ambientale ed ecologica unica, e la natura stessa dell'area, sabbiosa e paludosa, rendono quest'area degna di grande attenzione, e il recupero e il ripristino delle condizioni di naturalità.

I fattori di pressione sono soprattutto di natura antropica.

[DPP Quadri Interpretativi]

I recinti dei Sciali

Nel paesaggio costiero il DPP individua forme insediative specifiche che sono descritte e interpretate come *i recinti dei Sciali*.

La fascia di terra tra la strada delle Saline e il mare costituiva anticamente il cordone dunale di chiusura della laguna interna.

Essa era parte integrante e terminale del sistema lagunare e punto di arrivo di tutta la rete idrografica.

Parte delicata di un sistema ambientale e paesaggistico complesso, con cui mantiene stretti rapporti ecologici e idraulici, spesso dimenticati.

L'area conosciuta come Sciali si presentava ancora fino agli anni 60 fatta di piccole strisce di terra delimitate da canali e con accessi a costruzioni che erano poco più di un ricovero. Questo "pettine" garantiva una forte permeabilità ecologica e visiva verso il mare.

I circostanti terreni sabbiosi erano coltivati anche se si impaludavano con una certa frequenza.

A partire dagli anni 70, previsti dal Programma di Fabbricazione, vengono realizzati diversi villaggi turistici, alcuni dei quali molto estesi.

Si tratta di insediamenti di tipo turistico-residenziale, con abitazioni per vacanze estive, servizi ed alberghi che vanno a occupare porzioni della fascia a mare della strada statale delle Saline.

La loro natura, il loro impianto morfologico e la loro tipologia li rende veri e propri recinti che hanno ostruito parte della permeabilità verso il mare, e interrotto il segno a pettine di canali e accessi.

La conferma delle lottizzazioni da parte del PRG determina un ulteriore intasamento della costa in corrispondenza di aree ambientalmente delicate e di alto valore naturalistico, aree protette SIC e ZPS.

Quest'area non può essere vista come separata dagli habitat che si trovano al di là della strada, e gli insediamenti che vi si trovano non possono essere valutati e gestiti come semplici insediamenti residenziali.

[DPP Quadri Interpretativi]

Gli obiettivi per il territorio aperto e per il patrimonio insediativo sparso

Il DPP riprende le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale a riguardo del territorio aperto

La salvaguardia e la valorizzazione del territorio rurale e aperto, nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale, implica diverse azioni e comportamenti:
sostenere | incentivare

- il miglioramento della difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici e idraulici quali condizioni per garantire la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali;
- la valorizzazione della funzione di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi di insediamenti e fasci infrastrutturale, svolte dal territorio rurale, e in particolare il ruolo di presidio ambientale delle aziende agricole;
- la promozione e il sostegno di una agricoltura sostenibile e multifunzionale;
- la conservazione dei suoli a elevata vocazione agricola; consentendo la loro utilizzazione a fini diversi, esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti;
- il recupero e il riuso del patrimonio rurale esistente, e la limitazione della nuova edificazione alle esigenze strettamente funzionali allo sviluppo dell'attività produttiva;
- il mantenimento delle attività agricole nelle aree periurbane e marginali quale presidio del territorio indispensabile per la sua manutenzione e salvaguardia, incentivando lo sviluppo di attività complementari a integrazione del reddito.

[DPP Relazione]

Obiettivo primario per il territorio aperto è, come anche affermato nel PTCP, il recupero e il riuso del consistente *patrimonio insediativo sparso*

Nel territorio aperto, nuove esigenze rurali, residenziali, turistico-ricettive devono favorire prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti a esso connessi.

Tutti gli interventi edilizi ammissibili dovranno garantire condizioni di sostenibilità in rapporto alle opere di urbanizzazione, alle infrastrutture viarie, alla dotazione di servizi e impianti di pubblica utilità e di compatibilità con la tutela dei caratteri ambientali, naturali, paesaggistici e produttivi del territorio rurale e in particolare alla tutela dell'integrità fisica e identità culturale del territorio.

[DPP Relazione]

Il progetto di paesaggio

Nella Relazione del DPP, *le azioni, le indicazioni e le regole per la salvaguardia, la tutela, la valorizzazione, la difesa fisica, ambientale e storica del territorio e del paesaggio* devono contribuire a un *progetto di paesaggio*.

Il progetto di paesaggio è un progetto che si muove tra "storia" e "natura", tra costruzione dell'uomo ed elementi naturali.

Un relazione che una volta era designata col termine *campagna*, concepita e utilizzata come proficuo rapporto tra storia e natura, tra uso e mantenimento delle risorse; un insieme intrecciato di risorse fisiche, naturali e antropiche; di usi e di attività; di aspetti economici e ambientali.

Il progetto del paesaggio è, pertanto, un progetto complessivo che deve riguardare unitariamente il territorio; così come la *tutela ambientale* deve essere intesa come *requisito di qualità* per le politiche di sviluppo, e *punto fondamentale* dello sviluppo stesso.

È all'interno di questa prospettiva e visione che troveranno collocazione l'individuazione e le regole per le invariati, per i paesaggi, per gli elementi naturalistici, per la trama insediativa, per la costruzione del paesaggio. E ricordando che qualsiasi regola e azione deve contribuire a eliminare i fattori di pressione o di degrado, e a mantenere o costruire relazioni di varia natura (ecologiche, visive, storiche-culturali, funzionali)

[DPP Relazione]

Il "prendersi cura" del territorio e il progetto di paesaggio nel territorio di Manfredonia - indicati nel DPP - si muovono su diverse dimensioni: dal riconoscimento dei beni, delle risorse, delle diverse componenti strutturali del territorio e delle condizioni necessarie alla definizione di regole per il mantenimento in efficienza di questi beni e di queste componenti; dalla descrizione dei paesaggi riconosciuti alla *focalizzazione su alcune situazioni e contesti ritenuti sensibili e suscettibili di nuovi assetti, di diversa valorizzazione, di nuove relazioni, dove elaborare scenari e progetti specifici*. Tra questi, due progetti, intimamente connessi, riguardano tutta l'area a sud dell'abitato, l'area delle ex paludi: *il parco delle acque e l'ingresso alla città*

Il parco delle acque

Nella Relazione del DPP così è descritto il parco delle acque e il ruolo dei Sciali

Le aree umide costituiscono una grande risorsa naturalistica e ambientale che non è valorizzata adeguatamente.

Intorno all'area naturalistica deve essere sviluppato un progetto di parco che comprenda tutta l'area ex lagunare: una *Camargue* pugliese, che si collega direttamente all'area storica e archeologica di Siponto (*vedi l'ingresso alla città*).

La tutela delle aree umide e delle aree protette che interessano questa ampia fascia costiera deve muovere intorno a un progetto per l'intera area, un progetto che deve perseguire il mantenimento dei caratteri naturalistici dell'area e deve ristabilire la connessione tra l'area umida e la fascia costiera dei Sciali, ritrovando l'unitarietà dell'antica laguna, e considerando l'area dei Sciali interna all'area protetta in tutti i sensi.

Gli interventi all'interno dell'area dei Sciali non possono essere valutati considerando quest'area come una area urbana. L'edificio presente si trova in un habitat e in un contesto particolare e delicato. L'area deve essere interpretata come facente parte del sistema naturalistico circostante.

Il progetto del parco delle acque è indirizzato a superare alcune criticità legate al turismo. Infatti, si afferma che

Molte delle criticità connesse alla costa derivano, oltre che dalla presenza di degrado, da una eccessiva polarizzazione del turismo in pochi punti e da una insufficiente integrazione con l'entroterra, sia quello immediatamente a ridosso sia quello di raggio più ampio. Come indicato anche dal PTCP, occorre andare "oltre il turismo balneare", perseguendo il concetto di "fronte mare libero". Il che vuol dire evitare lo spreco della risorsa costa - risorsa preziosissima - fermando la loro urbanizzazione, e punto di partenza per una diversa riorganizzazione degli insediamenti esistenti e dell'offerta turistica basata sulla qualità e integrata alle diverse risorse storiche, naturalistiche e culturali che il territorio può offrire.

Il sistema della qualità deve essere assunto come scelta strategica prioritaria per l'offerta turistica e per la riqualificazione delle strutture e degli ambienti: migliorando l'offerta di servizi, la qualità dei luoghi, mitigando gli impatti percettivi e ambientali.

Da questi assunti derivano alcune indicazioni per un progetto complessivo dell'area secondo alcune azioni:

- ritrovare maggiori continuità tra l'area costiera dei Sciali e le aree naturalistiche contigue. [...] Il tratto di costa non può essere pensato separatamente o indipendentemente da quanto gli sta affianco, e da ciò che avviene nella costa più a nord o in quella più a sud. Lungo la costa è da prevedere un percorso ciclabile che da Manfredonia arrivi fino alle Saline, un percorso articolato e connesso alle risorse che attraversa, che si ponga come ulteriore modalità di attraversamento e di fruizione della costa.
- valorizzare e promuovere l'area naturalistica di Frattarolo e tutte le aree protette dell'intorno. Queste aree restituite alla natura sono importanti per la conservazione della biodiversità, da intendere anche come "servizi" che la natura elargisce all'uomo per la sua stessa sopravvivenza. Esse sono aree dove osservare la natura e dove apprendere dalla natura. Le attività da promuovere possono essere tante: di natura didattica e ricreativa, di ricerca e di informazione, di studio e di accoglienza.
- recupero ambientale e funzionale dell'area dei Sciali al servizio dell'area naturalistica. Nella fascia tra la strada e il mare, accanto a recinti turistici e residenziali, vi è una presenza di aree coltivate e soprattutto una condizione idrogeologica ed ecologica che rende questi ambiti importantissimi cuscinetti ecologici nei confronti degli habitat ad alta naturalità. La competizione per l'uso del territorio in questa area deve essere risolta a partire dal recupero e dal mantenimento degli assetti idraulici e agricoli, dell'accessibilità e fruibilità del fronte mare e della costa, della qualità paesaggistica e delle connessioni ecologiche. I Sciali non dovranno incrementare la funzione residenziale e altri consumi di suolo. Essa può essere intesa complessivamente come un'area al servizio del turismo di qualità. Il che implica interventi di riqualificazione non banali ma di rilevante qualità.



L'area potrebbe svolgere un'importante funzione per l'offerta turistica complessiva dell'area e del territorio: turismo naturalistico, turismo balneare qualificato; turismo culturale ecc.

L'ingresso alla città (l'area di Siponto)

Strettamente connesso al parco delle acque è il progetto dell'*ingresso alla città* attraverso l'area archeologica e dell'appoderamento di Siponto
Nella Relazione del DPP

L'area di Siponto è il punto di incontro delle molte geografie del territorio di Manfredonia. Luogo di contatto tra il ripiano garganico e la pianura, tra le aree protette delle steppe pedegarganiche e dell'area umida; area archeologica e maglia agricola bonificata; strade di accesso da Foggia, da Frattarolo, dalla costa sud. Tutti questi elementi non trovano,



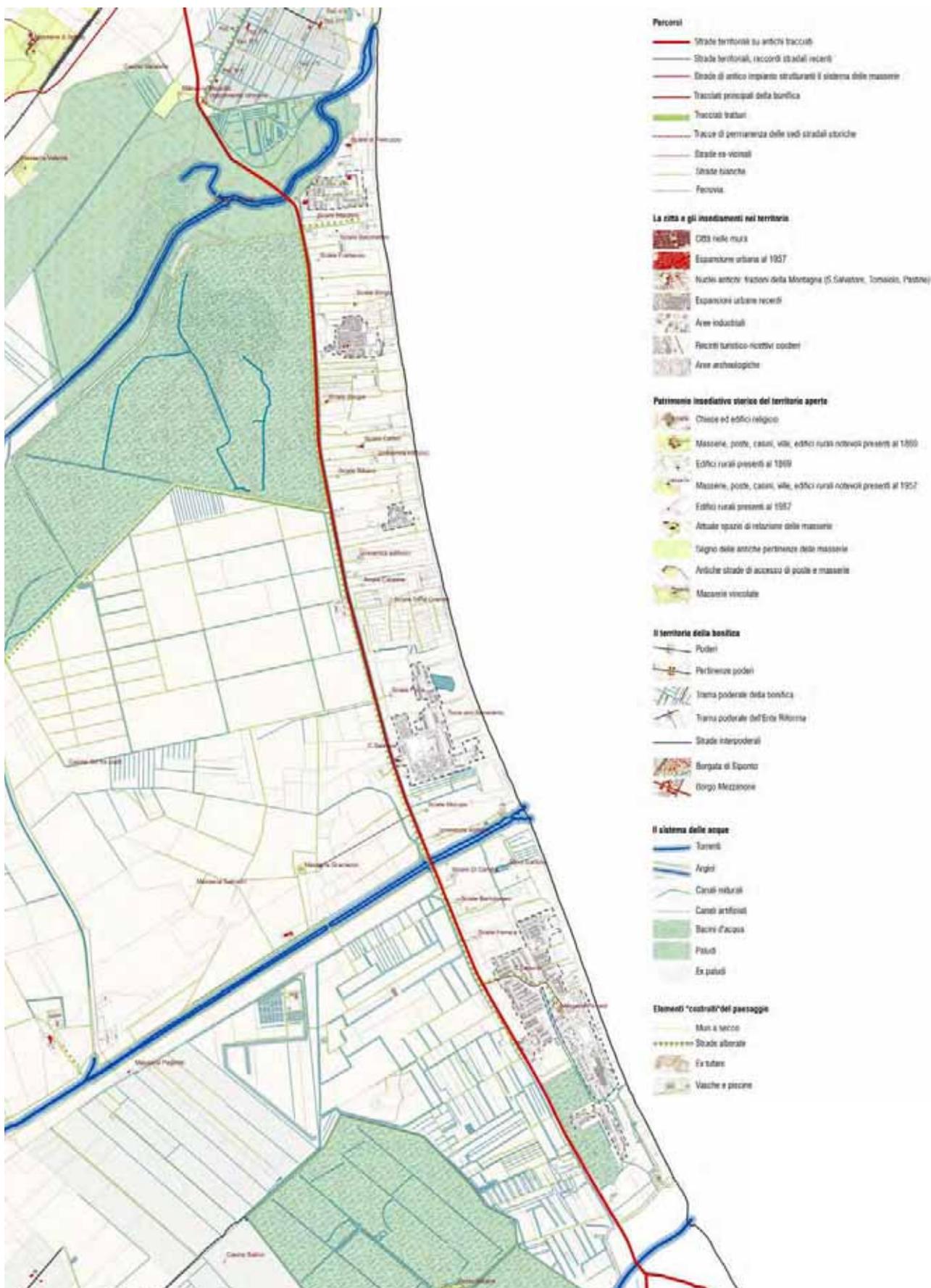
allo stato attuale, modo di interconnettersi, e vivono separatamente.

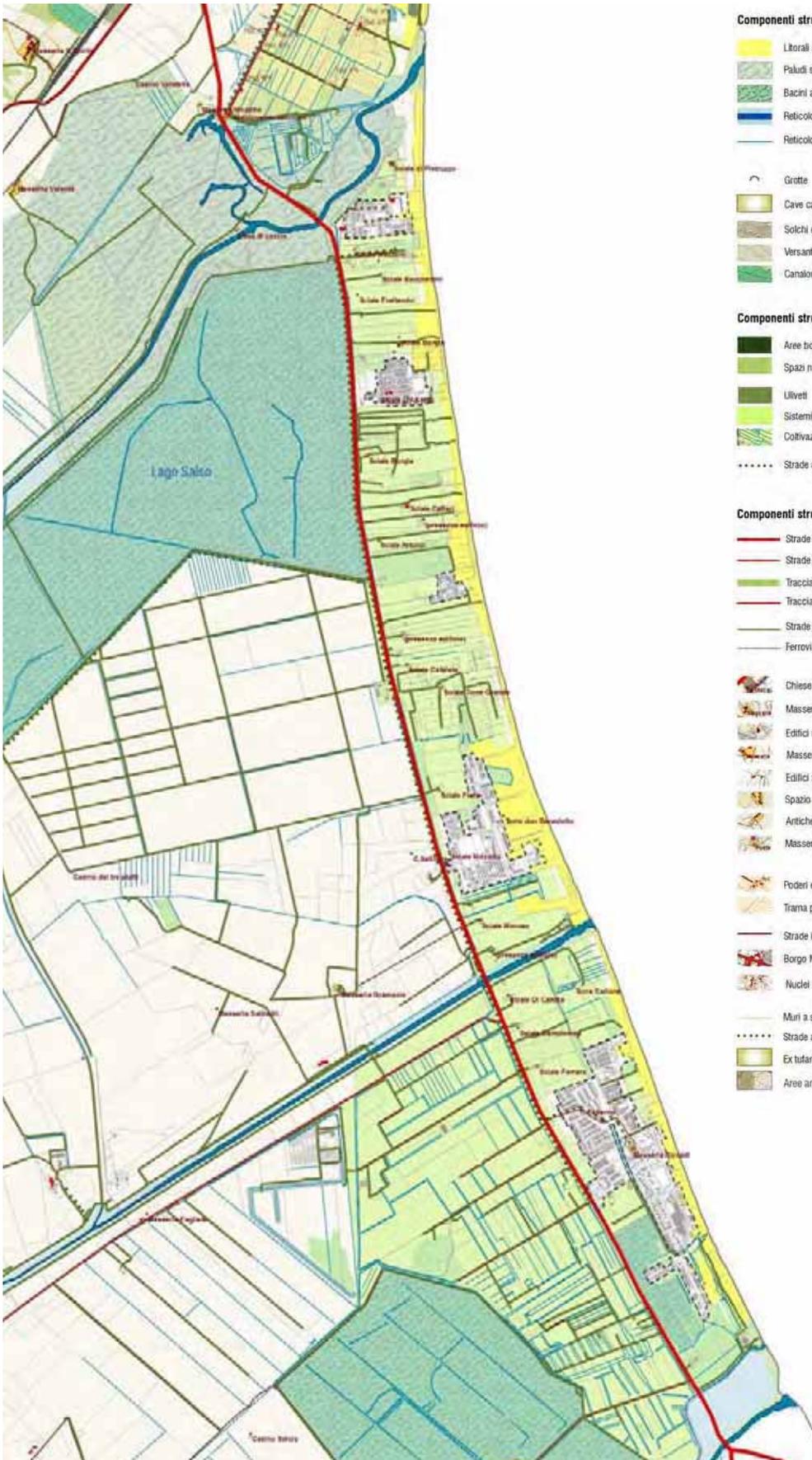
Il progetto per questa area deve mettere in relazione le varie situazioni intorno alla centralità dell'area archeologia, e specificare i diversi ingressi alla città, o più correttamente le diverse relazioni con il territorio. Si possono individuare le seguenti azioni:

- il recupero delle masserie sul bordo del piede garganico: è un sistema ancora ben conservato di masserie lungo una strada poco utilizzata;
- la proposizione di un nuovo accesso all'area e alla città da ovest: adeguamento della strada che dall'altezza del Candelaro costeggia il piede garganico fino a ricongiungersi con la statale delle Saline da sud e a immettersi sulla ex statale. Tale strada consentirebbe un accesso tanto all'area naturalistica che all'area archeologica che alla città di Manfredonia;
- la riqualificazione dell'appoderamento di Siponto quale parco agricolo dove promuovere un sostegno all'attività agricola con funzioni sperimentali, didattiche ecc., e di forme di gestione quali part-time e/o autoconsumo e tempo libero;
- il collegamento di Siponto con l'area umida a sud con la strada parco e una pista ciclabile (ingresso attraverso la strada parco);
- l'individuazione di trasversalità visivi, fisiche ed ecologiche, che dal ripiano delle steppe arrivino fino al mare;
- un maggiore centralità dell'area archeologica di Siponto come raccordo tra il sistema delle masserie, degli ipogei, delle steppe pedegarganiche e l'area della bonifica, la pineta il mare;
- il superamento della ferrovia che attualmente funziona da barriera tra le due parti. L'ipotesi di un treno-tram consentirebbe una maggiore fruizione dell'area archeologica.

L'accessibilità e la fruizione del territorio

L'accessibilità e la fruizione del territorio riveste un aspetto centrale nel progetto di paesaggio indicato dal DPP. Il compito della mobilità e delle reti è quello di aumentare l'accessibilità a luoghi, beni e servizi, di garantire accessi sicuri, di sviluppare modalità di spostamento lento (a piedi e in bici).





Componenti strutturali dell'assetto idro-geo-morfologico

- Litorali sabbiosi
- Paludi salmastre e canneti
- Bacini artificiali
- Reticolo idrografico principale con alveo
- Reticolo idrografico minore
- Grotte
- Cave calcarenitiche (o tufacee) dismesse
- Solchi erosivi della scarpata garganica
- Versante terrazzo Pedegarganico
- Canaloni

Componenti strutturali dell'assetto naturalistico-vegetazionale

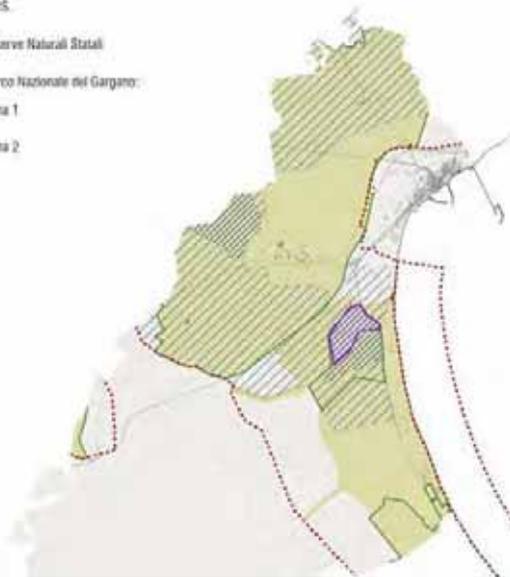
- Aree boscate
- Spazi naturali e seminaturali
- Uliveti
- Sistemi colturali e particellari complessi
- Coltivazioni irrigue in aree bonificate
- Strade alberate

Componenti strutturali dell'assetto storico insediativo

- Strade territoriali su antichi tracciati
- Strade di antico impianto strutturanti il sistema delle masserie
- Tracciati tratturi
- Tracciati principali della bonifica
- Strade bianche
- Ferrovia
- Chiese ed edifici religiosi
- Masserie, poste, casini, ville, edifici rurali notevoli presenti al 1869
- Edifici rurali presenti al 1869
- Masserie, poste, casini, ville, edifici rurali notevoli presenti al 1957
- Edifici rurali presenti al 1957
- Spazio di relazione delle masserie e antiche pertinenze
- Antiche strade di accesso di poste e masserie
- Masserie vincolate
- Poderi e pertinenze
- Trama podereale
- Strade interpodereali
- Borgo Mezzanone
- Nuclei antichi: frazioni della Montagna (S. Salvatore, Tomaiolo, Pastine)
- Muri a secco
- Strade alberate
- Ex tutare
- Aree archeologiche

Aree protette

-  I.B.A.
-  S.I.C.
-  Z.P.S.
-  Riserve Naturali Statali
- Parco Nazionale del Gargano:
 -  zona 1
 -  zona 2



Elementi della rete ecologica (PTCP)

-  Aree ad elevata naturalità - boschi ed arbustivi
-  - praterie xerofile
-  - apparati dunari e spiagge
-  Aree di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici





IL PAESAGGIO DI SIPONTO



- Area naturali costiere**
- Foce di Siponto
 - Salghe, dune e sabbie
- Area coltivata**
- Sistema degli irrigatori su trama dell'assettoamento dell'Ex Bonifacio
- Patrimonio insediativo**
- Principi stradi di Bonifacio con fasce di scollate e margini
 - Fiumi dell'area fluviale
 - Borgo di Siponto
 - Chiesa di S. Maria di Siponto
 - Area archeologica

IL PAESAGGIO COSTIERO DE "I SCIALI"

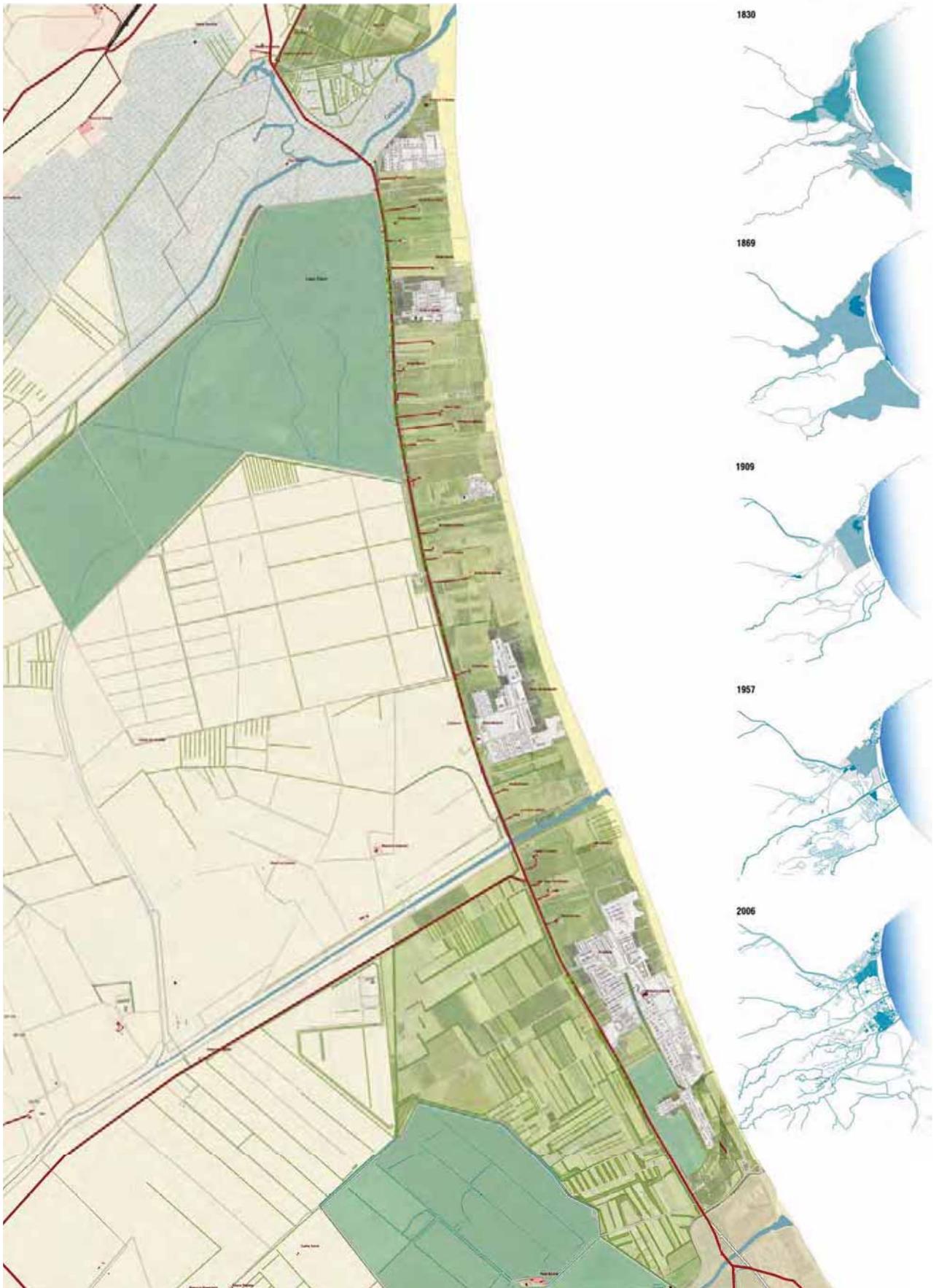


- Area naturali costiere**
- Salghe, dune e sabbie
 - Area paludosa a margine delimitata
 - Foci dei torrenti Cervati e Galgale
- Area coltivata**
- Orti costieri
- Patrimonio insediativo**
- Strada romana Manfredonia-Siponto
 - Scali
 - Strade bianche di accesso al mare
 - Recinti limitrofo-esternali

IL PAESAGGIO DELLE ACQUE



- Forme nelle acque**
- Bacini artificiali
 - Paludi salmastre e canali
 - Ex lago Salso
 - Trama reticola dei canali artificiali
 - Trame nei canali artificiali e nelle strade bianche
- Area coltivata**
- Seminare irrigue



Manfredonia ha una lunga costa sabbiosa che presenta situazioni molto diverse. Lungo di essa si trovano porti – vecchi e nuovi –, tratti ampi e tratti molto stretti, sezioni molto strette e sezioni ampie, porzioni costeggiate da vegetazione e porzioni acquitrinose dai confini labili, foci di torrenti dall'andamento e dalla geografia molto variabile nel tempo, superfici impiegate da stabilimenti balneari e terreni coltivati

Senza dimenticare che a fianco a questa striscia di sabbia vi sono luoghi e territori molto diversi, alcuni di lunga e altri di recente formazione, aree naturalistiche di alto pregio e di grande funzione ecologica, e aree storiche e fortemente insediate, residui di paludi e villaggi residenziali-turistici.

[PCC Relazione]

Nel 2012 è iniziata la formazione del Piano Comunale delle Coste (PCC) che è stato adottato dall'Giunta Comunale nell'ottobre del 2014 e approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 17 marzo 2015.

Nella *Relazione* del DPP si faceva affidamento al Piano Comunale delle Coste come strumento per affrontare i temi specifici dell'uso turistico della costa e della conservazione dei suoi caratteri ambientali: un'occasione per ripensare al tema della costa, al suo ruolo ricreativo e non solo.

Il piano delle coste comunale, pertanto, non può essere solo la mappa per nuovi insediamenti balneari e per la sistemazione di alcuni accessi al mare. Tutta la costa va valutata per le sue condizioni e per i suoi valori ambientali, naturalistici, storici, paesaggistici.

Tutta l'offerta del territorio deve essere elaborata a partire da una visione complessiva dei suoi valori e non di singole parti. Molti possono mettere a disposizione chilometri di spiagge, pochi possono offrire una grande riserva naturale, un'area archeologica, un sistema di masserie, una rete di itinerari, le porte di accesso al parco del Gargano ecc. Deve essere questa l'offerta del territorio, un'offerta dei suoi beni che devono diventare risorse attive, non la messa a disposizione di metri quadri di aree per qualsiasi uso e in qualsiasi luogo: una valutazione del territorio unicamente inteso solo come superficie.

La costa è una risorsa, il fronte mare libero è una risorsa, la permeabilità e la vista del mare è una risorsa. Una risorsa da sottoporre a una scrupolosa tutela, a una riqualificazione delle parti compromesse.

Una costa che in gran parte deve avere i caratteri di parco naturalistico ...

Il Piano Comunale delle Coste ha come primo compito l'analisi del territorio costiero comunale nel suo complesso allo scopo di descriverne le condizioni, gli usi, le risorse e le criticità presenti.

il PCC ha operato la ricognizione fisico-giuridica della costa comunale dettagliando le conoscenze del Piano Regionale delle Coste: la classificazione normativa, la registrazione degli usi del demanio e delle concessioni, la verifica dei vincoli presenti, gli assetti ambientali ecc. Tale lettura della costa è stata condotta oltre lo stretto limite demaniale, riconoscendo che la costa ha una *profondità* che non coincide sempre con quella demaniale.

La ricognizione sullo stato della costa ha inevitabilmente implicato uno sguardo più ampio al territorio che le stava intorno. La comprensione della costa ha richiesto una lettura della sua appartenenza a una struttura più grande, onde ritrovare la sua profondità e le sue relazioni con gli assetti territoriali ed ecologici di cui fa parte. [...]

La costa [...] è un territorio e un paesaggio con una sua profondità fisica, spaziale, relazionale, ambientale e paesaggistica.

[...]

La lunga costa di Manfredonia interseca diversi assetti geomorfologici, insediativi e naturalistici.

La costa costituisce una chiara sezione delle componenti strutturali del territorio comunale niente affatto omogeneo.

L'impalcatura geomorfologica del territorio comunale è costituita in parte dal primo terrazzo garganico e da una vasta pianura, un tempo paludosa, che è stata trasformata profondamente con bonifiche e appoderamenti recenti.

La costa nella sua estensione evidenzia le diverse geologie e i diversi assetti territoriali che si sono determinati.

Procedendo da nord, la prima parte della costa è costituita dal primo gradino del rilievo garganico: il luogo su cui si è strutturato l'insediamento urbano.

La seconda - e più ampia - parte della costa ha origine più recente, derivante in massima parte dalle operazioni di bonifica e di appoderamento che hanno trasformato interamente questo territorio nella prima metà del secolo scorso.

Tutta quest'area mostra ancora la sua natura di ex palude e di ex lago.

In questo tratto di costa sono presenti - e sfociano - tre corsi d'acqua: il Candelaro, il Cervaro e il Carapelle.

[PCC Relazione]

Il Piano delle Coste ha aggiornato alcuni strati informativi del quadro conoscitivo e in particolare gli *habitat costieri*

Il Piano aggiorna ed integra la Carta degli habitat allegata al Piano di Gestione del SIC Zone umide della Capitanata e individua in maniera puntuale le aree da tutelare, valorizzare e recuperare per il loro pregio naturalistico e ambientale.

La porzione di territorio oggetto di tale aggiornamento comprende, in particolare, l'intera fascia demaniale del Comune di Manfredonia, le aree all'interno del perimetro del SIC / ZPS comprese tra la stessa fascia demaniale e la strada delle Saline e le ulteriori principali aree di interesse naturalistiche prossime alla fascia demaniale, per quanto esterne al perimetro del SIC / ZPS.

[...]

Il Piano per tali aree definisce le attività vietate e le misure di salvaguardia finalizzate ad evitare la diminuzione, la frammentazione e/o l'alterazione, ancorché temporanea, della superficie degli habitat o il peggioramento dello stato di conservazione degli habitat stessi.

[PCC Relazione]

Dalla lettura della costa, il PCC riconosce situazioni | paesaggi ben distinti tra di loro con caratteri specifici, materiali costitutivi diversi, contesti ambientali e urbani limitrofi differenti. Questa articolazione è stata assunta anche come riferimento per individuare criteri di intervento e di utilizzazione diversi per ogni paesaggio.

Il progetto della costa vuole riconoscere da un lato gli specifici caratteri delle singole parti e, specularmente, proporre usi della costa connaturati ai singoli paesaggi. In questo fornendo un ventaglio di usi diversificati e non omologati e proponendo un approccio leggero e un uso della costa che parta innanzitutto dalla riscoperta degli assetti naturali di molte aree.

Il progetto di costa è un progetto che guarda alla costa come un luogo da vivere tutto l'anno e non solo in funzione dell'attività turistico-balneare.

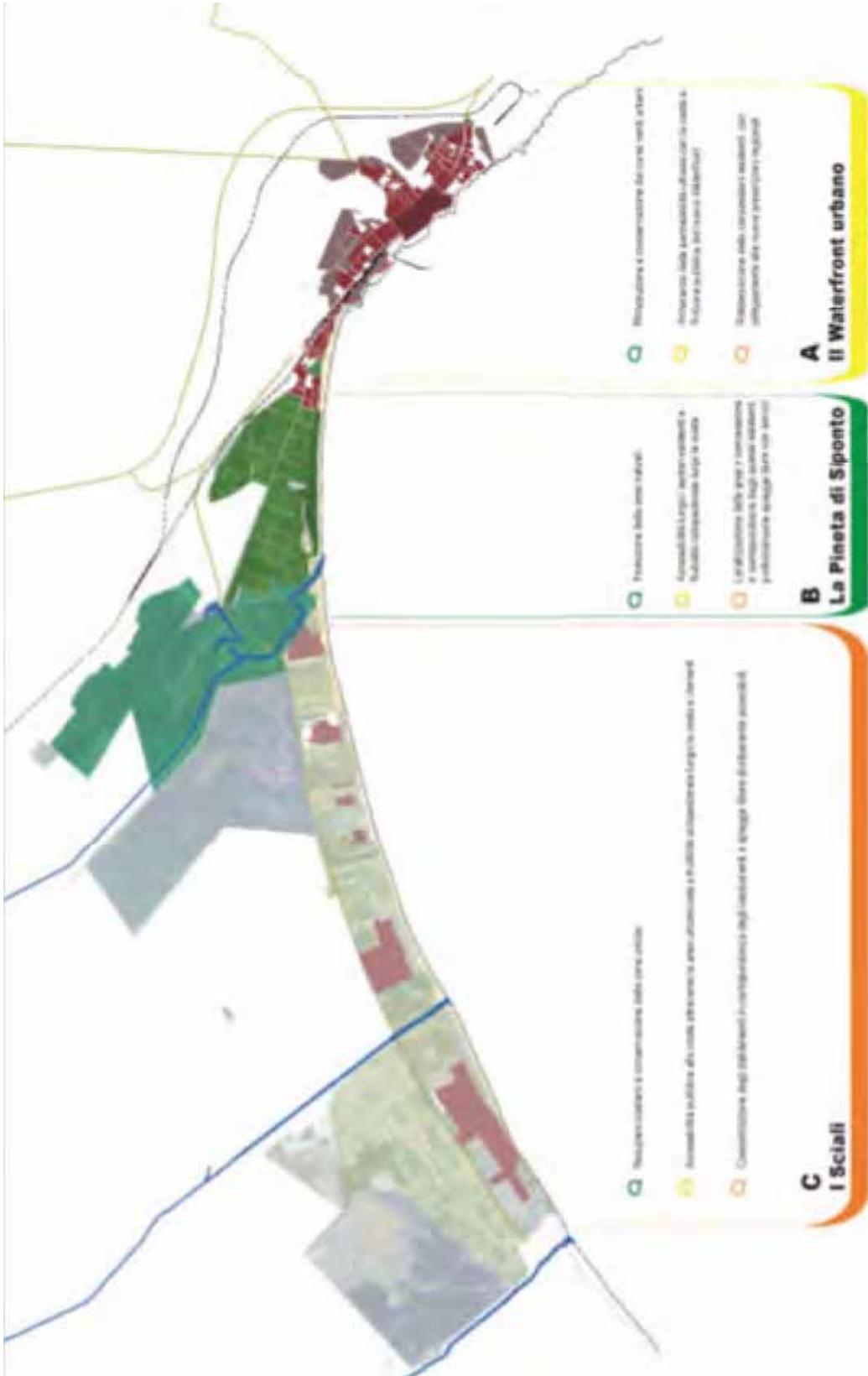
[PCC Relazione]

I paesaggi: obiettivi e azioni

Il PCC riconosce tre paesaggi:

- *La costa urbana*

dove la città arriva direttamente sul mare con molte situazioni formalmente e urbanistica-



mente non del tutto definite e dove è necessario un progetto unitario del waterfront

- *La pineta di Siponto*

un'area con caratteri naturalistici ancora molto evidenti - la spiaggia, la duna, la pineta - da preservare e da valorizzare senza alterarne i connotati e le condizioni ambientali.

- *I Sciali*

una lunga spiaggia attraversata da corsi d'acqua, a contatto con aree protette e isole insediative monofunzionali: una grande area da regolare negli usi e negli assetti nonché nel recupero di situazioni di arretramento della costa

I tre paesaggi riconosciuti costituiscono altrettanti ambienti | contesti costieri che si distinguono per gli obiettivi da perseguire, per le azioni da intraprendere, per le attività da favorire, per gli assetti da perseguire. Obiettivi e azioni che articolano quelli generali derivanti dalle prescrizioni regionali che puntano a garantire la conservazione e valorizzazione dell'intero Paesaggio costiero e la sostenibile fruizione per tutta la sua lunghezza.

I Sciali

Per il paesaggio dei Sciali il PCC fornisce una descrizione dei suoi caratteri e indica diverse azioni che riguardano l'intera fascia costiera e non solo l'area demaniale.

Comprende un tratto di costa lungo circa 10 km a partire dalla foce del Candelaro a nord, fino al confine comunale con Zapponeta a sud.

I Sciali rappresentano l'ambito costiero più esteso e articolato, costruito su un complesso equilibrio tra diversi sistemi:

- insediamento costiero
- mobilità e fruizione costiera
- paesaggio agricolo e sue componenti antropiche
- naturalità diffusa e grandi corridoi ecologici, costituiti dai corsi d'acqua

L'intera fascia costiera d'ambito è segnata dalla presenza dei tre principali fiumi di Manfredonia (Candelaro, Cervaro e Carapelle) che oltre a garantire la presenza di un corridoio ecologico con l'hinterland, costruiscono un paesaggio umido complesso in prossimità delle loro foci.

Gli insediamenti si concentrano in piccole aree equidistanti tra loro, prestabilite dalla pianificazione vigente che ha evitato il fenomeno dello sprawl lungo l'intero sistema costiero.

Il paesaggio agricolo che si è costruito tra gli insediamenti ha lentamente interessato quasi l'intera fascia degli Sciali alterando il delicato equilibrio del Sistema delle acque di quest'area umida. Infatti l'area è interessata da interventi di Recupero costiero dovuti all'arretramento della linea di costa in prossimità della Zona Ippocampo, in cui il livello del terreno è sceso al di sotto del livello del mare a causa dell'intenso sfruttamento delle falde acquifere sottostanti per l'irrigazione dei campi.

L'obiettivo è quello di ricostruire e consolidare un corretto equilibrio tra i vari Sistemi, evitando che il sopravvento di uno di questi sugli altri possa provocare dissesti naturali o disagi agli insediamenti.

A tal fine si prevedono azioni specifiche per ciascuno dei sistemi presenti:

Mobilità

L'accesso alla costa dovrà essere garantito a tutti e quindi di libera fruizione, evitando che la viabilità interna sia riservata ai soli residenti. In prossimità della costa dovranno realizzarsi dei parcheggi di scambio con la mobilità lenta, in modo da garantire una sostenibile fruizione dell'area demaniale. La rete ciclopedonale di progetto interesserà non solo l'intera fascia costiera, ma anche i corridoi ecologici di collegamento della costa con l'hinterland.

Naturalità

Si prevede il Recupero costiero e conservazione delle zone umide, nonché l'allargamento della fascia costiera nei tratti in cui i suoli agricoli hanno ridotto le dimensioni della spiaggia libera.

Insedimento

Al fine di garantire il ricercato equilibrio tra le componenti di questo paesaggio, si prevede la concentrazione delle attrezzature per gli stabilimenti balneari in corrispondenza delle aree già costruite. Questa relazione tra le aree urbanizzate e la fascia costiera deve garantire la possibilità di poter accedere facilmente anche alla fascia di spiaggia libera e con servizi, mentre la costa attrezzata con stabilimenti balneari dovrà costruire un fronte mare fruibile, continuo e senza barriere fisiche. Ciascuno degli insediamenti potrà quindi ridisegnare un nuovo Waterfront pubblico.

Il PCC disciplina sia le aree da destinare alle attività strettamente balneari sia al mantenimento degli usi rurali e naturali. Sono individuate le *Spiagge dei lidi dei Sciali* riservate esclusivamente alle concessioni di tipo turistico-balneare; le *Spiagge della naturalità (o spiagge libere)* riservate alla balneazione libera; gli *Ambiti delle attrezzature* riservati esclusivamente alle concessioni di tipo turistico-ricreativo diverse da stabilimenti balneari e spiagge libere con servizi, e due ambiti rurali:

Ambito rurale (E)

L'ambito è riservato esclusivamente alle concessioni per usi non turistico-ricreativi

L'ambito comprende quelle aree demaniali a carattere agricolo-rurale che caratterizzano il paesaggio costiero a sud della città e fra le piattaforme turistico-residenziali dei Sciali.

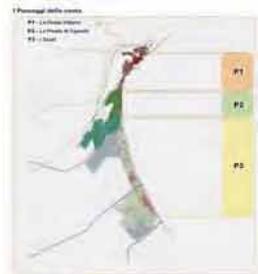
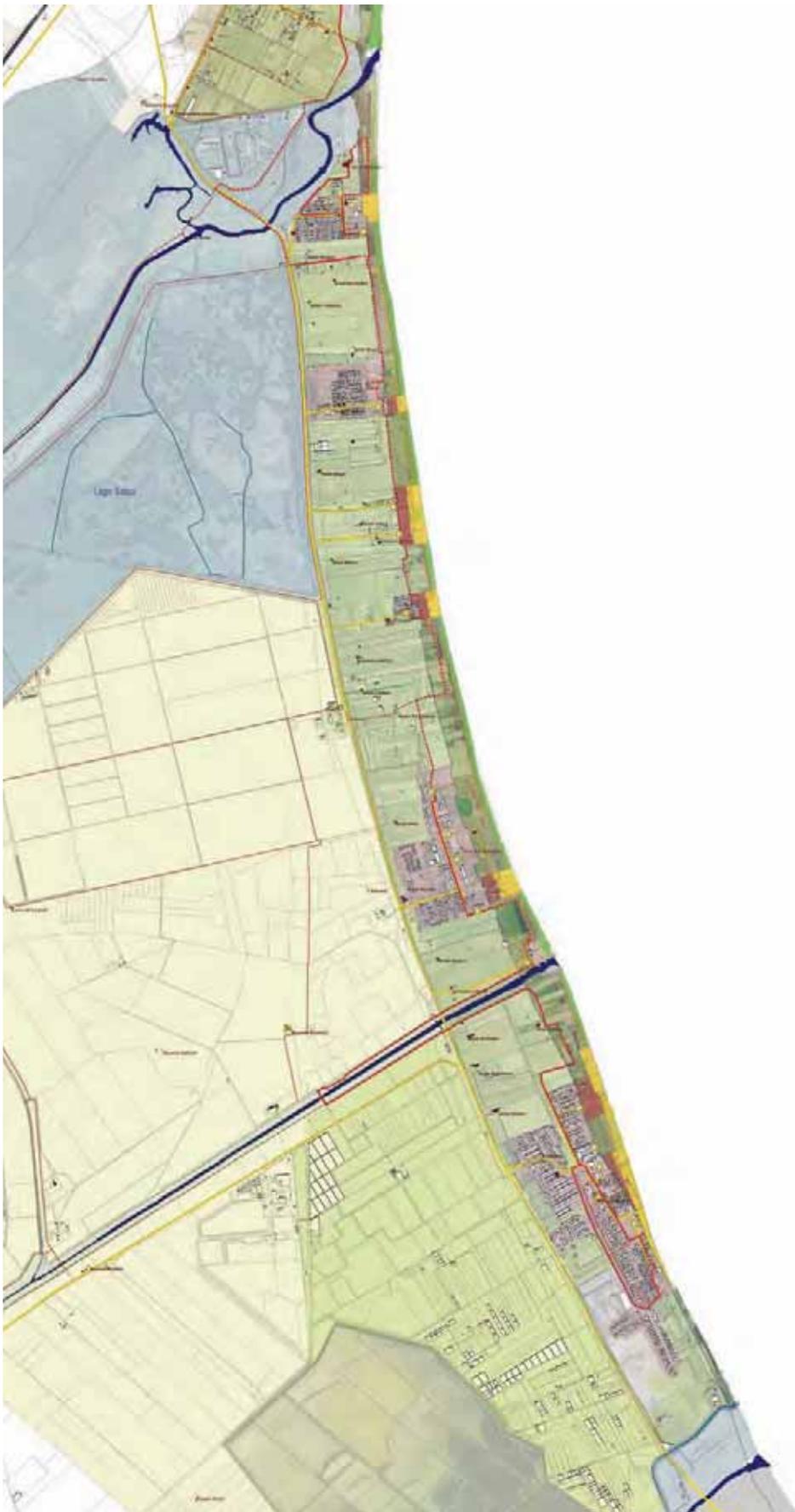
Nel rispetto dei suoi caratteri, nell'ambito è consentito il rilascio di concessioni a uso agricolo o di altro uso purché coerente con il contesto.

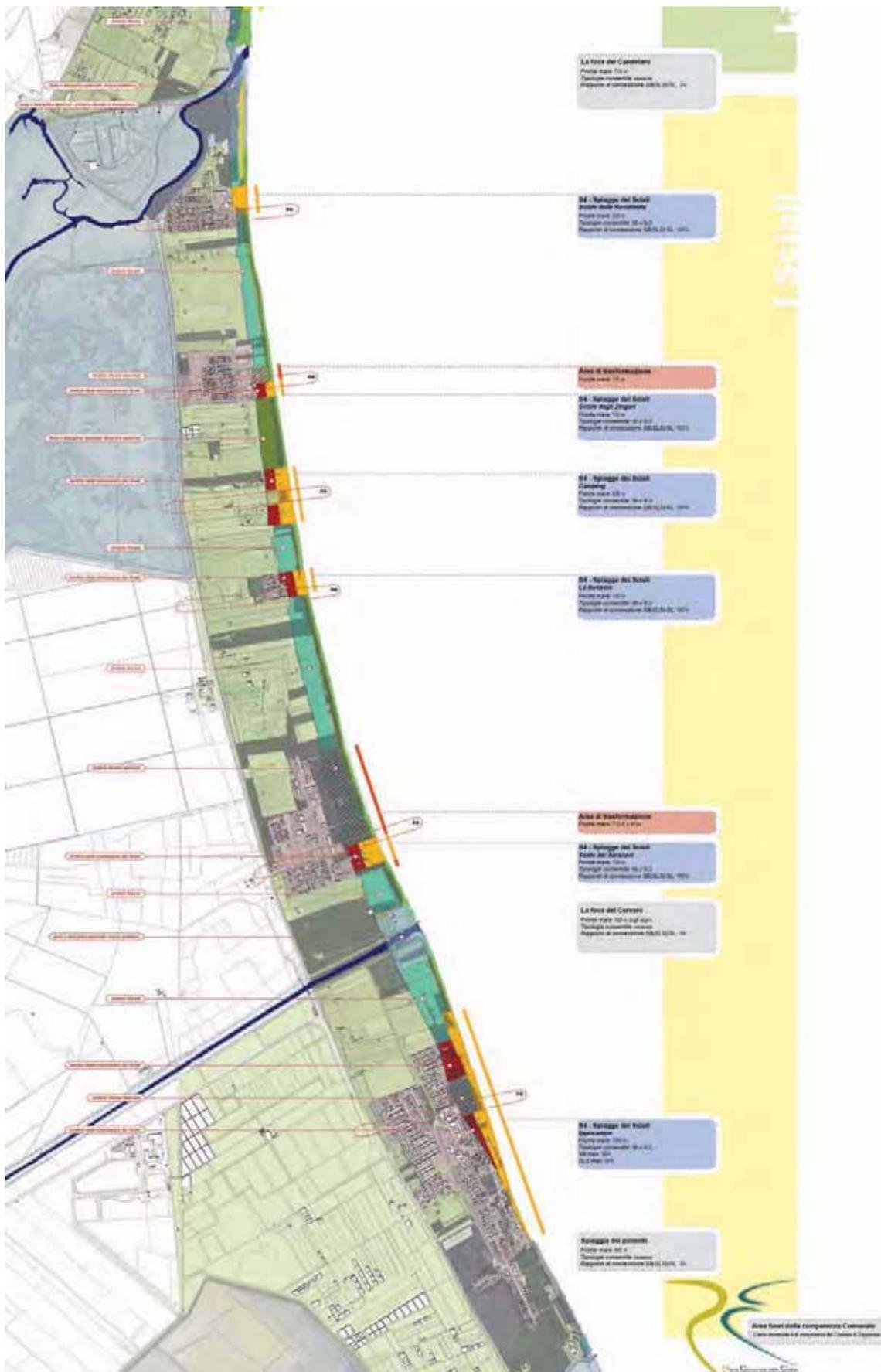
Ambito rurale speciale (E*)

L'ambito è riservato esclusivamente alle concessioni per usi non turistico-ricreativi.

L'ambito comprende quelle aree demaniali a carattere agricolo-rurale o naturale che sono in adiacenza con le zone già urbanizzate dei Sciali.

All'ambito si applicano a tutti gli effetti le prescrizioni valide per l'ambito E, ma in via eccezionale e in previsione di necessità legate alla vicinanza di aree residenziali e balneari, sono consentite concessioni per usi turistico-ricreativi o Aree Complementari, purché coerenti con il contesto naturalistico.





Le revisioni del P

L'area dei Sciali era originariamente articolata nelle seguenti aree omogenee:

Zone omogenee D5E

Insedimenti Turistici di tipo Balneare esistenti lungo la strada statale delle Saline.
art. 49 NTA

Gli insediamenti turistici esistenti D5E ubicati nella fascia a mare della strada statale delle Saline erano già stati previsti dal P.di F., con un andamento discontinuo dal fiume Candelaro al confine con Zapponeta, alternate con aree intermedie, lasciate a verde agricolo.

Le insule già costruite e/o lottizzate (procedendo dal Candelaro verso Zapponeta) sono le seguenti:

- 1) Lottizzazione Di Lauro (parzialmente eseguita)
- 2) Lido Romagna
- 3) Lottizzazione San Michele (approvata e non convenzionata)
- 4) Lottizzazione Sciale degli Zingari (parzialmente eseguita)
- 5) Lido Corallo
- 6) Lido Salpi
- 7) Lido Tellina
- 8) Lottizzazione La Bussola (eseguita)
- 9) Lottizzazione Scalo dei Saraceni (parzialmente eseguita)
- 10) Lottizzazione Ippocampo (parzialmente eseguita).

Si tratta in linea di massima di insediamenti di tipo turistico-residenziale, con abitazioni per vacanze estive, servizi ed alberghi. La fascia rimanente tra le varie lottizzazioni eseguite o approvate verrà destinata a verde agricolo per colture specializzate (primizie). La fascia di rispetto in edificabile lungo la strada statale delle Saline sarà di m 100, mentre la fascia di rispetto dal mare sarà rispettivamente di m 300 per tutte le lottizzazioni approvate e ancora da eseguire, mentre resterà di m 250 per le lottizzazioni approvate e convenzionate secondo la normativa del vecchio P.di F.

Nella fascia demaniale potranno essere previste strutture semifisse stagionali, stabilimenti balneari, bar, ristoranti, servizi vari (vedi articolo riferito alle aree demaniali).

Per tutte le lottizzazioni già approvate e convenzionate si rimanda, come già scritto, alle Norme di Attuazione previste dal P.di F. di seguito elencate:

I campeggi esistenti in zona verranno mantenuti ma non si concedono ampliamenti di alcun genere.

N.B. 1

Per i lotti liberi ancora da edificare (nella lottizzazione La Bussola) dovrà essere presentato un nuovo Piano di Lottizzazione (l'originario è già scaduto) che contenga gli standard previsti per le Lottizzazioni Ippocampo, Scalo dei Saraceni ecc., riferiti ai volumi da realizzare.

N.B.2

Le aree relative agli standard della Lottizzazione La Bussola, qualora non potessero essere reperite all'interno, per l'indisponibilità dei suoli, potranno essere monetizzate.

N.B.3

Il limite di inedificabilità (sempre per la Lottizzazione La Bussola) rispetto alla linea di costa, dovrà essere di m 250, in quanto trattasi di lottizzazione antecedente al 2/12/1966 e recepita successivamente nel P.di F. Per le aree residue varrà la normativa del P.di F. per le zone CR6.

Zone omogenee ES

Zone agricole con colture specializzate

E10	FASCIA DI RESPECTO (100 m DAL MARE) DELLA STRADA STATALE E DELLE SALINE VALLI DI PESCA
DSE	INSEDIAMENTI TURISTICI ESISTENTI O LOTTIZZAZIONI APPROVATE
E	ZONA AGRICOLA GENERICA
ES	ZONA AGRICOLA CON COLTURE SPECIALIZZATE
---	FASCIA INEDIFICABILE DI 100 m DAL MARE CON POSSIBILITA' DI COLLOCARE STRUTTURE MOBILI O SEMI-FISSE E
---	LIMITI DI INEDIFICABILITA' (250 m DAL MARE) DELLE LOTTIZZAZIONI ESISTENTI O GIA' APPROVATE

D _{SE}	NUOVI AMPLIAMENTI ESISTENTI NELLA FASCIA TURISTICA PER ALBERGHI, RESORTS, HOTEL, ATTIVITA' SOCIALI, STABILIMENTI BALNEARE CON ASSOLUTA ESCLUSIONE DI SECONDO CASE
D _{SA}	AMPLIAMENTI MASSIMI CONCESSI AGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI (O LOTTIZZE APPROVATE)

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
DOTT. ARCH. MALICO RICCIUTI
DOTT. ARCH. SIMONETTA BASCIZI

progetto

P. R. G.
COMUNE DI MANFREDONIA

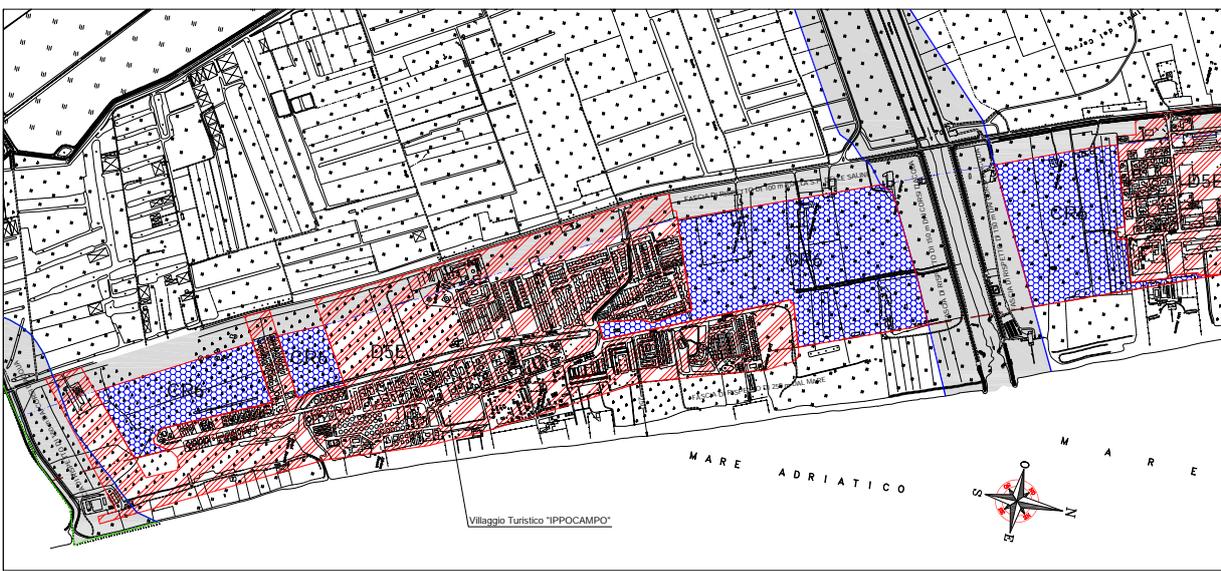
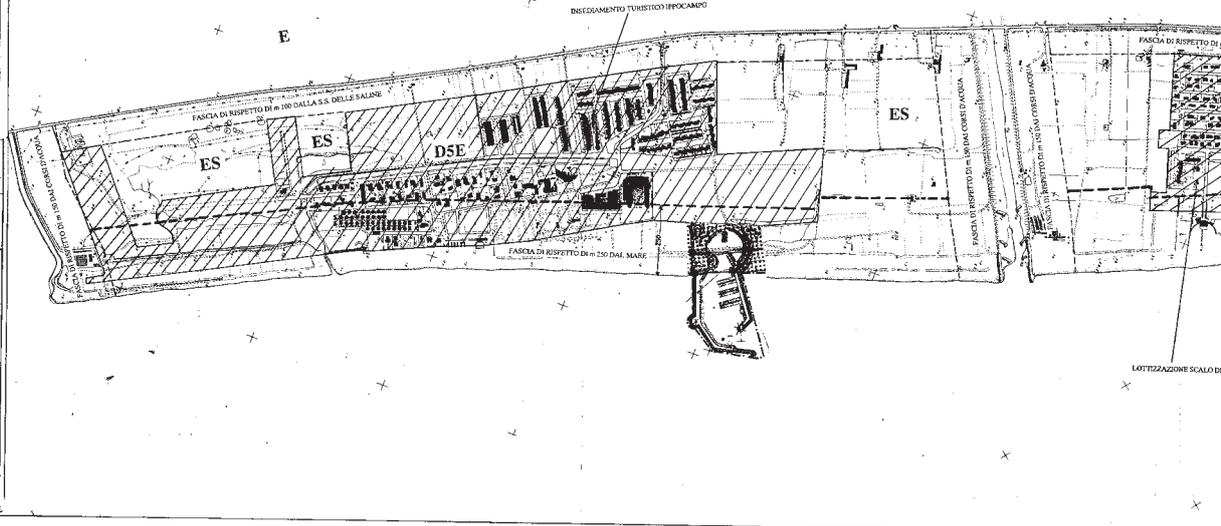
aggiornamento ed'elaborato dopo le osservazioni della Regione Puglia

ZONA TURISTICA BALNEARE STRADA STATALE DELLE SALINE
ZONIZZAZIONE

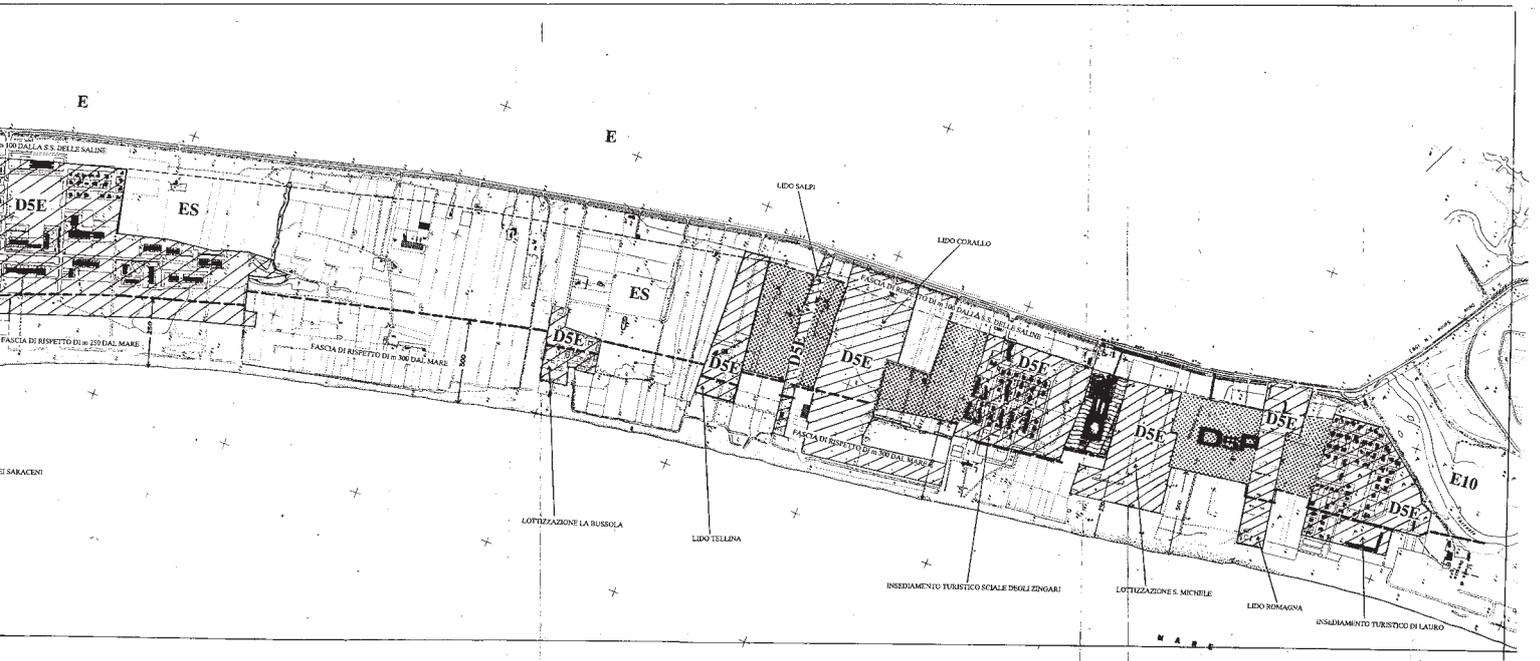
N.B. LA SOLUZIONE CON INSERIMENTO DEGLI EMENDAMENTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

scala 1/2.000

24 GENNAIO 1997



previsioni di PRG



Zone omogenee E

Zone agricole art. 53

Lo strumento urbanistico (P.R.G.'91) tende a controllare e a favorire, per le zone agricole, gli interventi e gli insediamenti necessari per il recupero delle attività agricole e il potenziamento di quelle in atto, mediante una scelta eseguita con esperti del settore, che tende ad identificare per ogni zona del territorio, le vocazioni più congeniali. Per questa ragione sono state identificate molte zone agricole (indicate negli elaborati in scala 1:10.000) che stabiliscono le attuali destinazioni d'uso da potenziare.

Zone omogenee E10

Valli di pesca art. 59

Zone omogenee D5A

Ampliamenti massimi concessi agli insediamenti esistenti (o lottizzazioni approvate)

Zone omogenee D5P

Ampliamenti previsti nella fascia turistica per alberghi, ristoranti, motel, attività sociali, stabilimenti balneari con assoluta esclusione di seconde case

In fase di approvazione del PRG, con la delibera G.R. n. 8 del 1998, la Regione ha soppresso l'art. 49 delle NTA, ovvero le zone omogenee ES, D5A e D5P, riconfermando le norme previste dal P.d.F.

In una interpretazione molto controversa della questione, con ricorsi avverso il Comune di Manfredonia e successivi chiarimenti della Regione Puglia, con la Delibera di C.C. 48/2004 si è preso atto che sulle aree dei Sciali insite la previgente destinazione di P.d.F, ovvero zone CR6 con indici territoriale pari a 0,50 mc/mq. E ora abbiamo:

- *Zone omogenee D5E* (per le lottizzazioni esistenti o già approvate)
- *Zone omogenee CR6* (aree residue)

L'interpretazione estensiva dell'area CR6, così come ratificata in Consiglio Comunale nel 2004, forse coerente con il momento storico di vigenza del P.d.F. (1972), è in totale contrasto con in regime dei vincoli posti a tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi (vincoli SIC e ZPS) e, da ultimo, con le norme del PPTR.

Attualmente la situazione delle previsioni all'interno dell'area dei Sciali è la seguente:

A. interventi completati

La Bussola

B. interventi parzialmente completati

*sulle norme compare la dicitura (parzialmente eseguita)
anche se in realtà sembrano completi anche questi*

Lottizzazione Di Lauro - Rondinelle

Lottizzazione Sciale degli Zingari

Lottizzazione Scalo dei Saraceni

Lottizzazione Ippocampo

C. interventi approvati ma non convenzionati

Lottizzazione San Michele

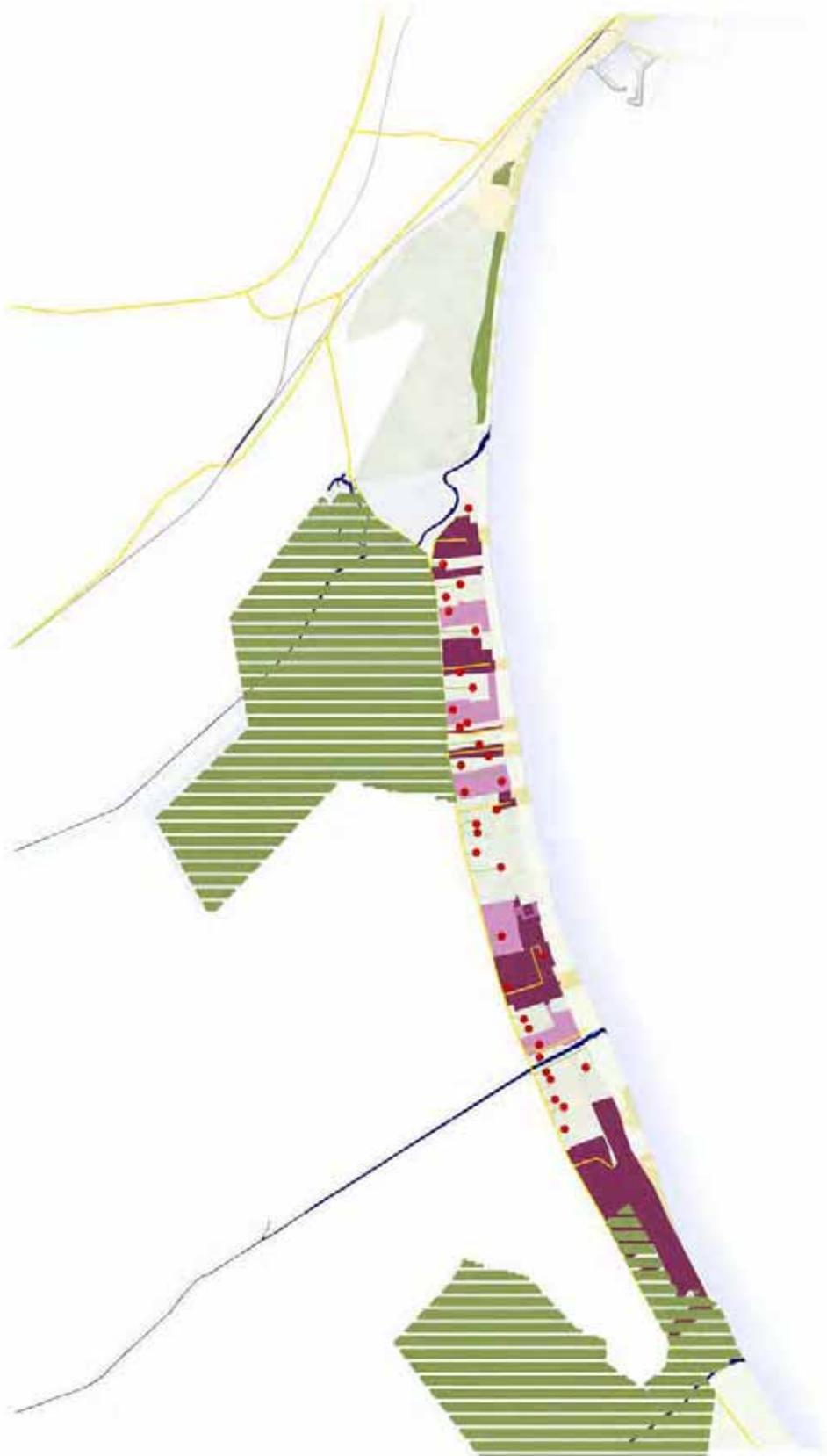
D. altri interventi

Lido Romagna

Lido Corallo

Lido Salpi

Lido Tellina



I poderi c a

La striscia sabbiosa tra la strada provinciale e il mare formata da strisce di terreni perpendicolari al mare - e che va sotto il nome di Sciali - ha mantenuto fino agli inizi degli anni 70 del Novecento il suo carattere prettamente agricolo legato alla coltivazione di ortaggi e legumi (carote, finocchi, patate, cipolle, aglio, fave, carciofi ecc.) particolarmente pregiati.

Nonostante le costruzioni di insediamenti e villaggi turistici, l'area continua a conservare questo carattere di territorio aperto puntellato da edifici | poderi, ai quali si accede attraverso una rete di strade parallele che si originano dalla strada provinciale e vanno verso il mare.

Questo sistema insediativo e ambientale non sempre è in buone condizioni: strade ed edifici spesso risultano abbandonati e/o in degrado. Tuttavia, si tratta di patrimonio notevole che è stato oggetto di una attenta ricognizione.

Sono stati individuati e schedati 34 edifici e relative aree di pertinenza.

La gran parte di questi edifici era già presente al rilievo topografico dell'IGM del 1869, con una situazione dell'intorno non dissimile a quella che si riscontra nel rilievo aerofotogrammetrico IGM del 1957. Tra le due date cambia notevolmente l'intorno interessato dalle opere di bonifica e di appoderamento di Siponto e dell'area delle paludi, a sinistra della strada provinciale.

Due edifici sono indicati sulle carte come *torri*; gli altri edifici riportano il nome *sciale* accompagnato dal cognome del proprietario originario (Ferrara ...); di molti non si è ritrovato il toponimo completo.

Di questi edifici ben 19 sono in abbandono, 9 sono addirittura in forma di ruderi. Solo 6 sono attualmente in uso.

La gran parte degli edifici (29) si trovano nella campagna aperta; 5 di essi, invece, si trovano all'interno dei recinti dei villaggi turistici.

Le strade di accesso sono in gran parte ancora in buono stato ma non mancano fenomeni di abbandono. Nello specifico si riscontrano: 5 strade asfaltate, 17 strade sterrate e ben 12 strade in disuso.

Gli edifici presentano generalmente una forma semplice. La pianta è in 19 casi a forma rettangolare, in 12 casi a forma quadrata e in 3 casi articolata a formare una L. In 13 edifici si riscontra la presenza di locali accessori.

Sono edifici in genere a 2 piani (ben 21) con un solo esempio a un piano e 2 che si sviluppano su 3 piani.

Dal rilievo visivo condotto si nota che essi sono prevalentemente realizzati in blocchi di tufo: 24 edifici. 5 edifici risultano costruiti in pietra mista, e in 5 casi la muratura non è visibile per presenza di intonaco.

Lo stato dell'intonaco evidenzia anche lo stato dell'edificio. In 20 casi l'intonaco si presenta degradato, in 9 casi assente e solo in 5 casi esso è in buono stato.

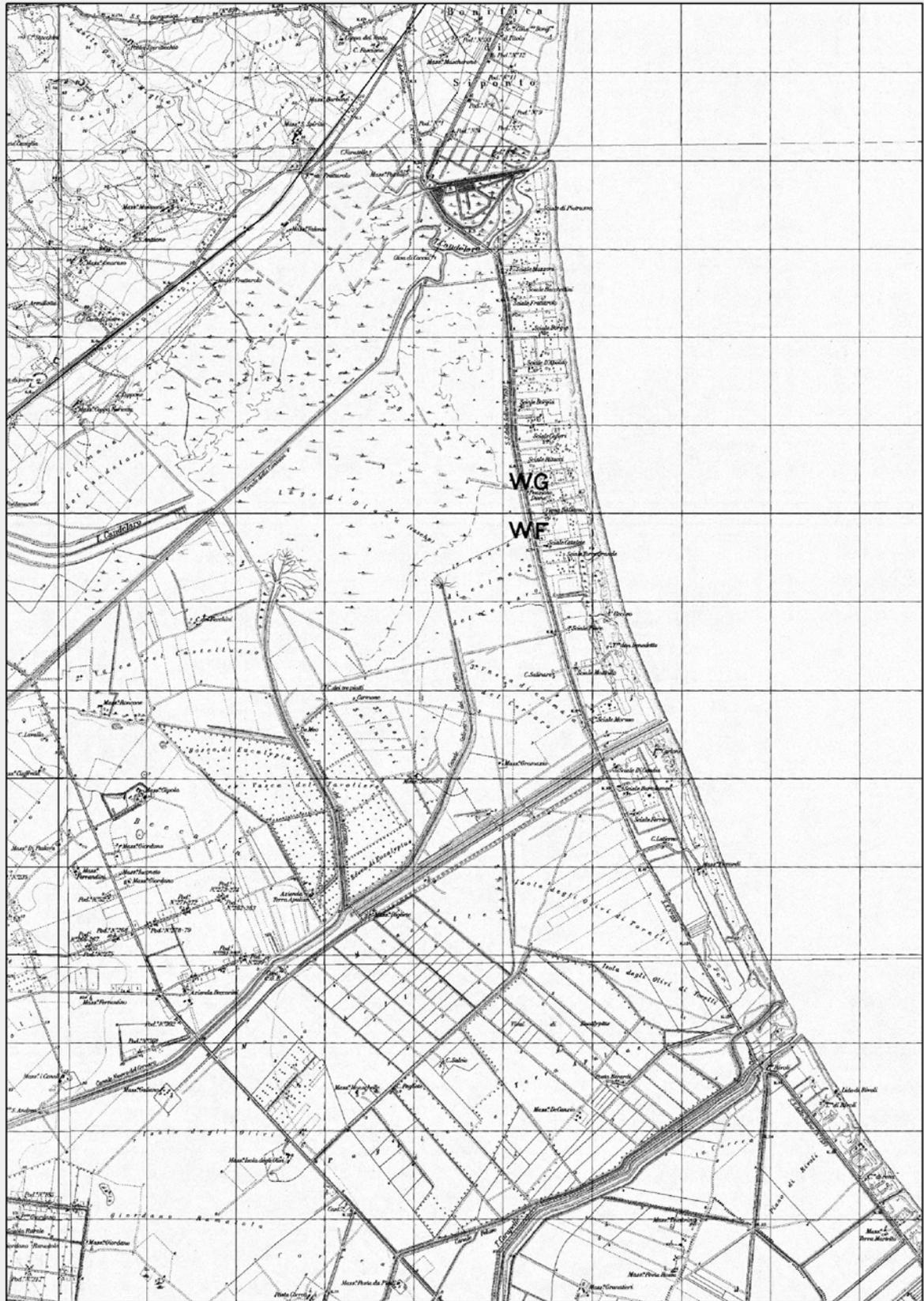
Le coperture presentano una vasta gamma di situazioni: tetto piano in 9 edifici; tetto a falda in 9 edifici; volta estradossata in 3 edifici e compresenza di più tipologie di tetto in 13 edifici.

Ricostruzione dell'assetto dell'area al 1869



Dalla ricognizione emergono anche alcune informazioni sui dettagli materici, costruttivi e architettonici: 21 edifici presentano aperture con stipiti in pietra; 4 edifici hanno aperture con inferriate originali; un edificio è fornito di capitelli. In 21 edifici è presente il camino; 5 edifici mostrano balconi e in un edificio si trova il terrazzo praticabile. Infine, 15 edifici hanno una recinzione in muratura a secco e un edificio è dotato di pozzo esterno.

IGM Rielievo aerofotogrammetrico 1957



N.	Nome	Piani fuori terra			Locali accessori	Pianta			Stato			Tipologia edificio		Tetto			Muratura			Stripiti in pietra	Inferriate	Balconi	Terrazze	Recinzione	Camino	Intonaci			Strada interpodereale		Pozzo	Capitelli
		1	2	3		rett.	quadr.	a "L"	in uso	abband.	rudere	isolato	aggregato	piano	a falda	a volta estradossata	copertura mista	tufo	mista							non rilevabile	buoni	degradati	assenti	asfaltata		
1	Sciale Petruzzo	X			X	X			X		X				X	X			X				X	X		X		X				
2	Sciale Mazzoni	X				X				X	X			X		X										X		X				
3	Sciale Bacchettini		X			X				X	X		X			X			X	X	X		X	X		X		X				
4	Sciale Frattarolo		X			X				X	X		X		X				X				X	X		X		X				
5	Sciale		X				X			X	X		X		X				X			X	X		X		X					
6	Sciale Borgia			X		X				X	X			X	X				X				X	X		X		X				
7	Sciale D'Apolito		X			X				X			X			X	X					X	X			X		X				
8	Sciale		X				X			X	X		X		X				X								X		X			
9	Sciale Borgia		X		X	X				X	X			X	X				X			X	X		X		X		X			
10	Sciale		X				X			X	X		X			X					X			X		X		X				
11	Sciale		X				X			X	X		X		X				X						X		X		X			
12	Sciale Cafieri		X			X				X	X			X	X				X			X	X		X		X		X			
13	Sciale		X			X	X			X		X	X				X	X				X	X		X	X		X				
14	Sciale Ritucci		X				X			X	X		X		X				X				X			X		X				
15	Sciale		X				X			X	X		X			X			X						X		X		X			
16	Sciale		X				X			X	X			X	X				X				X			X		X				
17	Sciale			X		X			X			X		X		X		X	X	X		X	X		X	X		X				
18	Sciale		X				X			X	X			X	X				X		X	X		X		X		X				
19	Sciale		X		X	X			X	X			X	X					X				X			X		X				
20	Sciale Catalete		X		X	X		X		X		X		X					X				X		X		X		X			
21	Sciale Torre Grande		X		X	X			X	X		X			X				X				X		X		X		X			
22	Sciale Fiore		X			X		X		X	X		X		X				X	X			X	X		X		X				
23	Torre San Benedetto		X				X			X		X		X									X		X		X	X				
24	Sciale Mozzillo		X		X	X			X		X	X					X						X	X		X		X				
25	Sciale		X		X	X			X	X		X			X				X	X			X	X		X		X				
26	Sciale Moruso		X				X			X	X		X		X				X	X			X	X		X		X				
27	Sciale		X			X	X			X	X		X		X				X				X	X		X		X		X		
28	Sciale		X				X			X	X			X	X				X		X					X		X				
29	Sciale		X				X			X	X		X		X				X		X			X		X		X		X		
30	Torre Carlone		X				X			X	X			X	X				X							X		X				
31	Sciale Di Candia		X				X			X	X		X		X								X	X		X		X				
32	Sciale Bartolomeo		X			X	X			X	X			X	X								X			X		X				
33	Sciale		X		X			X	X		X			X		X							X	X	X		X		X			
34	Sciale Ferrara		X		X	X			X	X				X	X								X	X		X		X				

1. Sciale Petruzzo
2. Sciale Mazzoni
3. Sciale Bacchettini
4. Sciale Frattarolo
5. Sciale
6. Sciale Borgia
7. Sciale D'Apolito
8. Sciale
9. Sciale Borgia
10. Sciale
11. Sciale
12. Sciale Cafieri
13. Sciale
14. Sciale Ritucci
15. Sciale
16. Sciale
17. Sciale
18. Sciale
19. Sciale
20. Sciale Catalete
21. Sciale Torre Grande
22. Sciale Fiore
23. Torre San Benedetto
24. Sciale Mozzillo
25. Sciale
26. Sciale Moruso
27. Sciale
28. Sciale
29. Sciale
30. Torre Carlone
31. Sciale Di Candia
32. Sciale Bartolomeo
33. Sciale
34. Sciale Ferrara



- Lottizzazioni Esistenti
- Lottizzazioni richieste
- Poderi
- Pertinenze dei Poderi
- Viabilità principale
- Viabilità poderale
- Viabilità poderale in disuso
- Corsi d'acqua principali

1 Sciale Petruzzo

dati catastali: foglio n.53, p.lla n. 613
n.piani fuori terra: 1
mq. piano terra: 690,00
mq. locali accessori: 44 + 109
stato conservativo: in uso

Il fabbricato attualmente risulta uno dei pochi ad uso rurale, con allevamento dei bufali e produzione di prodotti caseari.

L'impianto è a pianta rettangolare ad un piano con tetti a falda alternati a coperture piane non calpestabili.

Le facciate presentano intonaco ammalorato, le murature sono in blocchi di tufo e le aperture sono dotate di stipiti in pietra.

Vi è un grande camino a pianta quadrata in blocchi di tufo.

Sono presenti numerosi locali accessori costruiti in epoche successive ed aventi la funzione di stalle.

La strada podereale è sterrata in quanto utilizzata per la conduzione del fondo. Il complesso si presenta isolato seppur a poca distanza da un villaggio turistico.

Il fabbricato è situato a circa m. 210,00 dal mare, m. 680,00 dalla strada delle Saline ed è nelle vicinanze del Torrente Candelaro (circa m. 70,00).



2 Sciale Mazzoni

dati catastali: foglio n.53, p.lla n. 16
n.piani fuori terra: 1
mq. piano terra: 95,00
stato conservativo: abbandono

L'impianto è a pianta rettangolare.

L'edificio è composto da due parti aventi altezze differenti, di cui la più grande a pianta quadrata con copertura a volta estradosata, la parte più bassa ha una copertura piana.

Le pareti si presentano con intonaco ammalorato e le murature sono in blocchi di tufo.

La strada podereale è sterrata in quanto utilizzata per la conduzione del fondo.

Il fabbricato è situato a circa m. 510,00 dal mare e m. 150,00 dalla strada delle Saline.



3 Sciale Bacchettini

dati catastali: foglio n.53, p.lla n. 650
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 139,00
mq. piano primo: 75,00
stato conservativo: in abbandono

L'impianto è a pianta rettangolare.
Il fabbricato a due piani presenta una copertura piana praticabile alla quale si accede tramite una scalinata interna coperta con volte a botte stradossata. Su tale terrazza vi è un comignolo. La parte di edificio ad un piano presentava un tetto a doppia falda (crollato).
Le facciate si presentano con intonaco ammalorato dalla colorazione rosa, le murature sono in blocchi di tufo e le aperture sono dotate di stipiti in pietra. Sono presenti delle aperture dalla forma ovale e vi è un balcone con dei resti di ringhiera in ferro.
Al piano terra mancano alcune parti di muratura esterna e sono presenti archi e volte in blocchi di tufo.
L'edificio si presenta isolato ed il terreno circostante coltivato. La strada poderale è in disuso.
Il fabbricato è situato a circa m. 360,00 dal mare e m. 300,00 dalla strada delle Saline.



4 Sciale Frattarolo

dati catastali: foglio n.53, p.lla n. 26
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 66,00
mq. piano primo: 40,00
stato conservativo: in abbandono

L'impianto è a pianta rettangolare.

Il fabbricato a due piani presenta un tetto a doppia falda e due comignoli. A tale piano vi si giunge tramite una scalinata esterna poggiante su arco rampante in tufo.

La porzione di fabbricato ad un solo piano presentava un tetto a doppia falda (crollato).

Le facciate si presentano con intonaco ammalorato dalla colorazione rosa, le murature sono in blocchi di tufo e le aperture sono dotate di stipiti in pietra.

Vi sono resti di un piccolo vano annesso al fabbricato ad un piano.

L'edificio si presenta isolato ed il terreno circostante coltivato.

La strada poderale è in disuso.

Il fabbricato è situato a circa m. 570,00 dal mare e m. 85,80 dalla strada delle Saline.



5 Sciale

dati catastali: foglio n.53, p.lla n. 29
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 99,00
mq. piano primo: 36,00
stato conservativo: in abbandono

L'impianto è a pianta quadrata.

Il fabbricato a due piani presenta un tetto a doppia falda con coppi ed un comignolo. A tale piano vi si giunge tramite una scalinata esterna poggiante su arco rampante in tufo.

Le parti di edificio ad un piano presentavano tetti a doppia falda (crollati) e vi è la presenza di un grande camino a pianta quadrata in blocchi di tufo.

L'intonaco si presenta ammalorato, le murature sono in blocchi di tufo e le aperture sono dotate di stipiti in pietra ed alcuni serramenti in legno.

Vi è la presenza di un muro di recinzione di pietre a secco e dei pilastri in tufo che sostenevano il cancello d'ingresso.

La strada podereale è sterrata e il terreno intorno coltivato.

Il fabbricato è situato a circa m. 570,00 dal mare e m. 90,50 dalla strada delle Saline.



6 Sciale Borgia

dati catastali:	foglio n.54, p.lla n. 64
n.piani fuori terra:	3
mq. piano terra:	193,00
mq. piano primo:	67,00
mq. piano secondo:	15,00
stato conservativo:	in abbandono

L'edificio attualmente risulta in stato di abbandono anche se probabilmente viene utilizzato come ricovero per attrezzi.

L'impianto è a pianta rettangolare.

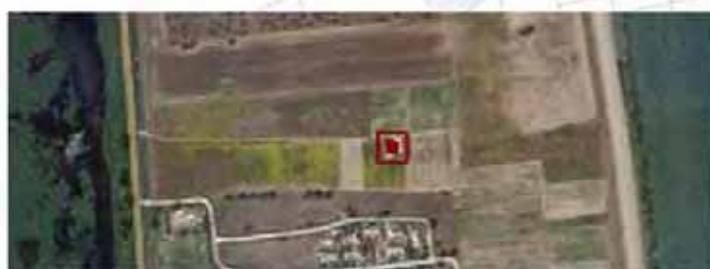
Il fabbricato centrale a due piani presenta un tetto a doppia falda più una porzione coperta con tetto piano dove vi sono i resti di un piccolo locale più alto.

Al piano terra vi è un grande camino a pianta quadrata in tufo. Le parti di edificio ad un solo piano presentano tetti piani di cui uno crollato.

L'intonaco si presenta ammalorato, la muratura è in blocchi di tufo e le aperture sono dotate di stipiti in pietra.

La stada poderale è sterrata in quanto utilizzata per la conduzione del fondo, i terreni circostanti sono coltivati.

Il fabbricato è situato a circa m. 300,00 dal mare e m. 350,00 dalla strada delle Saline.



7 Sciale D'Apolito

dati catastali: foglio n.54, p.lla n. 9
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 395,00
mq. piano primo: 327,00
stato conservativo: in uso

L'edificio attualmente risulta utilizzato come ristorante.

L'impianto è a pianta rettangolare.

I fabbricati a due piani presentano tetti a doppia falda più un lato dal tetto piano. Vi sono due comignoli.

La parte centrale ad un piano presenta un tetto monofalda.

Le facciate si presentano intonacate e le aperture sono dotate di stipiti in pietra e di serramenti di epoca moderna.

La strada di accesso è asfaltata in quanto il fabbricato è situato all'interno di un villaggio turistico.

Il fabbricato è situato a circa m. 530,00 dal mare e m. 180,00 dalla strada delle Saline.



8 Sciale

dati catastali: foglio n.54, p.lla n. 712
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 257,00
mq. piano primo: 257,00
stato conservativo: rudere

L'impianto è a pianta quadrata.

Il fabbricato presentava tetti a doppia falda con coppi, la maggior parte crollati.

Il fabbricato si presenta privo di intonaco e con murature in blocchi di tufo in parte inesistenti.

Su due spigoli dell'edificio, in corrispondenza del primo piano, vi sono tracce evidenti di garitte di vedetta con feritoie in pietra.

Le aperture sono dotate di stipiti in pietra.

Al piano terra vi sono numerose arcate e volte in blocchi di tufo.

L'edificio è fortemente intaccato dalla vegetazione spontanea.

La viabilità podereale è sterrata in quanto utilizzata per coltivare i terreni circostanti.

Il fabbricato è situato a circa m. 420,00 dal mare e m. 310,00 dalla strada delle Saline.



9 Sciale Borgia

dati catastali:	foglio n.54, p.lla n. 18
n.piani fuori terra:	2
mq. piano terra:	164,00
mq. piano primo:	41,00
mq. locali accessori:	140,00+25,00
stato conservativo:	rudere

L'impianto è a pianta quadrata.

Uno dei corpi di fabbrica ad un piano presenta una copertura a terrazzo praticabile al quale si accede da una scalinata interna. L'altra parte di fabbricato ad un piano presenta una volta in tufo estradossata con murature in pietra mista.

La porzione di fabbricato a due piani presentava un tetto a doppia falda con coppi in parte crollato.

L'intonaco si presenta ammalorato e le murature sono in blocchi di tufo.

Le aperture sono dotate di stipiti in pietra e vi è un comignolo.

Vi sono pochi resti di due fabbricati accessori, parti di murature verticali in blocchi di tufo.

La viabilità poderale è sterrata ed il terreno circostante coltivato. Il fabbricato è situato a circa m. 680,00 dal mare e m. 65,00 dalla strada delle Saline.



10 Sciale

dati catastali: foglio n.54, p.lla n. 22
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 122,00
mq. piano primo: 71,00
stato conservativo: rudere

L'impianto è a pianta quadrata.
Il corpo di fabbrica ad un piano presentava una copertura monofalda(crollata).
La parte di fabbricato a due piani presenta un tetto a doppia falda con coppi, in parte crollato.
Vi sono resti di una recinzione in muratura a secco e sono presenti i pilastri in tufo che sostenevano il cancello d'ingresso.
Le facciate presentano intonaco ammalorato.
La porzione di fabbricato a due piani è in muratura di blocchi di tufo, mentre quella ad un piano presenta una muratura in pietra mista.
L'edificio risulta isolato seppur il terreno circostante è coltivato.
La viabilità podereale è in disuso da tempo.
Il fabbricato è situato a circa m. 5300,00 dal mare e m. 250,00 dalla strada delle Saline.



11 Sciale

dati catastali: foglio n.54, p.lla n. 687
n.piani fuori terra: 1
mq. piano terra: 71,00
stato conservativo: abbandono

L'impianto è a pianta quadrata.
Il corpo di fabbrica ad un piano presenta una volta a crociera in tufo estradossata.
Le facciate presentano intonaco ammalorato e le murature sono in pietra mista con cantonali in blocchi di tufo.
Le aperture sono dotate di stipiti in pietra ed alcuni infissi in legno.
Il fabbricato è intaccato da vegetazione spontanea ed il terreno intorno è coltivato.
La viabilità poderalo risulta in disuso da tempo in quanto inesistente, nonostante sia molto vicino ad un fabbricato in uso.
Il fabbricato è situato a circa m. 610,00 dal mare e m. 1700,00 dalla strada delle Saline.



12 Sciale Cafieri

dati catastali: foglio n.54, p.lla n. 31
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 263,00
mq. piano primo: 84,00
stato conservativo: abbandono

L'impianto è a pianta rettangolare.

I corpi di fabbrica ad un piano presentano coperture ad una falda tranne uno a doppia falda con coppi.

Vi sono due comignoli ed un grande camino a pianta quadrata.

Le aperture sono dotate di stipiti in pietra e infissi in legno.

Il corpo di fabbrica centrale, con volte in tufo a doppia altezza, presenta una copertura a terrazza calpestabile con pavimentazione in lastricato di pietra. A tale terrazza vi si accede tramite una scala in pietra a chiocciola, riconoscibile dall'esterno perchè all'interno di un torrino con copertura a cupola. In tale torrino vi sono delle feritoie di avvistamento per la caccia.

Le murature sono in pietra mista ed il corpo centrale a doppia altezza presenta cantonali in blocchi di tufo con alle sommità delle fioriere di forma conica. Vi è una pietra con inciso "1742". All'esterno vi sono numerose fioriere rettangolari ed all'interno sono presenti mangiatoie e bevittoie per il bestiame.

La viabilità podereale risulta in disuso da tempo.

Il fabbricato è situato a circa m. 440,00 dal mare e m. 350,00 dalla strada delle Saline.



13 Sciale

dati catastali: foglio n.54, p.lla n. 683
n.piani fuori terra: 1
mq. piano terra: 216,00
mq. locali annessi: 142,00
stato conservativo: in uso

Il fabbricato attualmente risulta utilizzato per la conduzione del fondo.

L'impianto è a pianta quadrata.

Il corpo di fabbrica presenta una copertura piana non praticabile sotto alla quale vi sono delle volte.

Vi è un grande camino a pianta quadrata.

Il locale accessorio risulta anch'esso a pianta quadrata, con copertura piana, ed è utilizzato come ricovero.

Le facciate si presentano intonacate e le aperture sono dotate di stipiti in pietra.

La strada di accesso è asfaltata in quanto il fabbricato è situato all'interno di un villaggio turistico.

Il fabbricato è situato a circa m. 350,00 dal mare e m.430,00 dalla strada delle Saline.



14 Sciale Ritucci

dati catastali: foglio n. 54, p.lla n. 76
n. piani fuori terra: 1
mq. piano terra: 112,00
stato conservativo: abbandono

L'impianto è a pianta rettangolare con una piccola appendice su un lato lungo.

Il fabbricato è composto da tre corpi aventi differenti altezze, ognuno dotato di copertura a doppia falda con tegole di tipo marsigliese.

Le facciate presentano un intonaco degradato e le murature sono in blocchi di tufo alternati a toppe con blocchi di fattura moderna.

Alcune aperture sono dotate di stipiti in pietra, altre di infissi di epoca recente.

E' presente una recinzione metallica attorno al fabbricato, il quale risulta isolato ed il terreno intorno coltivato.

La viabilità podereale è sterrata ed utilizzata.

Il fabbricato è situato a circa m. 700,00 dal mare e m. 90,00 dalla strada delle Saline.



15 Sciale

dati catastali: foglio n.54, p.lla n.3
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 76,00
mq. piano secondo: 37,00
stato conservativo: rudere

L'impianto è a pianta quadrata.

La porzione di fabbricato a due piani presentava un tetto a doppia falda (crollato) ed è visibile la presenza di un tirante.

L'accesso al primo piano avviene mediante una scalinata esterna.

La parte di fabbricato ad un solo piano presenta un tetto ad unica falda (crollato).

Le facciate presentano un intonaco degradato assente in alcuni punti dove si evince una muratura di tipo misto.

Le aperture sono dotate di stipiti in pietra.

La viabilità poderale risulta in disuso.

Il fabbricato è situato a circa m. 250,00 dal mare e m. 540,00 dalla strada delle Saline.



16 Sciale

dati catastali: foglio n.55, p.lla n. 5
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 196,00
mq. piano secondo: 94,00
stato conservativo: rudere

L'impianto è a pianta quadrata.

La porzione di fabbricato a due piani presentava due tetti a doppia falda (crollati) visibili dai resti di muratura perimetrale rimanente dal quale emerge un cornigolo.

La parte di fabbricato ad un solo piano presenta dei tetti piani in gran parte crollati.

Vi è un grande camino a pianta quadrata, le aperture sono dotate di stipiti in pietra e vi sono arcate e volte in tufo.

Le murature si presentano prive di intonaco, in blocchi di tufo e fortemente attaccate dalla vegetazione spontanea.

La viabilità podereale risulta in disuso ed il fabbricato risulta isolato seppur vicino alla viabilità principale.

Il fabbricato è situato a circa m. 700,00 dal mare e m.80,00 dalla strada delle Saline.



17 Sciale

dati catastali: foglio n.55, p.lla n. 144
n.piani fuori terra: 3
mq. piano terra: 432,00
mq. piano secondo: 178,00
mq. piano terzo: 76,00
stato conservativo: in uso

Il fabbricato attualmente risulta utilizzato, in particolar modo i locali al piano terra ospitano un ristorante.

L'impianto è a pianta rettangolare.

La porzione di fabbricato a tre piani presenta un tetto a doppia falda (di recente fattura) con tegole di tipo marsigliese dal quale emerge un comignolo.

La parte di fabbricato a due piani presenta una copertura a terrazzo praticabile mentre le parti ad un solo piano hanno una un tetto piano non praticabile, l'altra un tetto monofalda.

Le facciate si presentano intonacate e la strada di accesso è asfaltata in quanto il fabbricato è situato all'interno di un villaggio turistico.

Il fabbricato è situato a circa m. 370,00 dal mare e m. 400,00 dalla strada delle Saline.



18 Sciale

dati catastali: foglio n.55, p.lla n.26
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 102,00
mq. piano secondo: 85,00
stato conservativo: abbandono

L'impianto è a pianta quadrata.

La porzione di fabbricato a due piani presenta un tetto a volta estradossata ed uno a doppia falda con tegole marsigliesi.

La parte di fabbricato ad un piano aveva un tetto monofalda (crollato).

Le facciate si presentano con intonaco degradato, in parte assente, la muratura è in blocchi di tufo.

Vi sono resti di una recinzione e sono presenti i pilastri che sostenevano il cancello d'ingresso.

Le aperture sono dotate di stipiti in pietra e vi sono balconi dotati di ringhiere in ferro.

La viabilità podereale è sterrata fino al mare, in quanto utilizzata dai pescatori.

Il fabbricato è situato a circa m. 610,00 dal mare e m. 180,00 dalla strada delle Saline.



19 Sciale

dati catastali: foglio n.55, p.lla n.322
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 170,00
mq. piano secondo: 143,00
mq. locali accessori: 100,00+85,00
stato conservativo: abbandono

L'impianto è a pianta rettangolare.

La porzione di fabbricato a due piani presenta un tetto a volta estradossata, uno a doppia falda con coppi, uno monofalda con tegole marsigliesi (in parte crollato).

La parte di fabbricato ad un piano ha un tetto monofalda con coppi (in parte crollato).

Le facciate si presentano prive di intonaco, la muratura è in blocchi di tufo e vi sono resti di una recinzione con i pilastri che sostenevano il cancello d'ingresso.

Sono presenti due fabbricati annessi ad un piano (probabili ricoveri per il bestiame) con tetti monofalda di cui uno crollato.

La viabilità poderalè è in disuso.

Il fabbricato è situato a circa m. 630,00 dal mare e m. 140,00 dalla strada delle Saline.



20 Sciale Catalete

dati catastali: foglio n.55, p.lla n.31
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 168,00 (di cui 67 rudere)
mq. piano secondo: 73,00
mq. locali accessori: 20,00
stato conservativo: in uso

L'impianto è a pianta rettangolare.

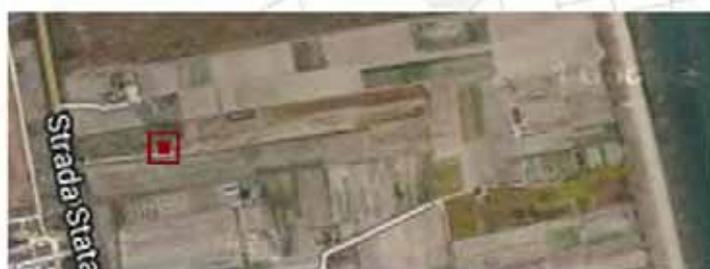
Il fabbricato a due piani ha un tetto piano come anche la parte in uso ad un piano. Tale corpo è dotato di un terrazzo coperto al primo piano (ricavato probabilmente in epoca successiva).

Le facciate si presentano con intonaco degradato, muratura in blocchi di tufo e le aperture sono dotate di stipiti in pietra.

La parte di fabbricato ad un piano inutilizzata si presentava con un tetto monofalda (crollato) e vi sono resti di una recinzione che collega il fabbricato a quello annesso avente pianta quadrata e copertura con volta estradossata.

La viabilità podereale è sterrata in quanto utilizzata per la conduzione del fondo.

Il fabbricato è situato a circa m. 680,00 dal mare e m.90,00 dalla strada delle Saline.



21 Sciale Torre Grande

dati catastali: foglio n.55, p.lla n.32
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 62,00
mq. piano secondo: 62,00
mq. locali accessori: 26,00
stato conservativo: abbandono

L'impianto è a pianta rettangolare.

Il fabbricato a due piani ha un tetto piano.

La parte di fabbricato ad un piano presentava probabilmente un tetto piano (crollato).

Le facciate si presentano con intonaco ammalorato e la muratura è di tipo misto.

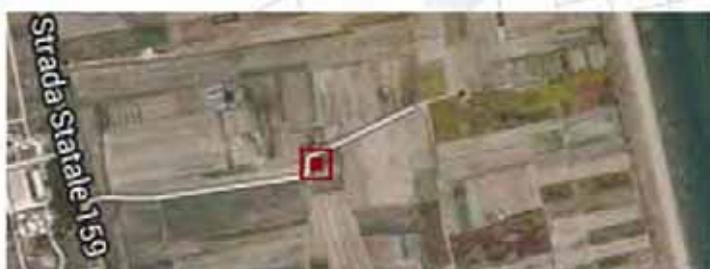
Le aperture sono dotate di stipiti in pietra.

Vi sono resti di una grande recinzione e dei pilastri che sostenevano il cancello di ingresso.

Il fabbricato annesso presenta un tetto a doppia falda con coppi

La viabilità poderalè è sterrata in quanto utilizzata per la conduzione del fondo.

Il fabbricato è situato a circa m. 480,00 dal mare e m.310,00 dalla strada delle Saline.



22 Sciale Fiore

dati catastali: foglio n.84, p.lla n.7
n.piani fuori terra: 1
mq. piano terra: 100,00
mq. locali accessori: 30,00
stato conservativo: abbandono

L'impianto è a pianta ad "L".

I fabbricati presentano tetti a doppia falda con tegole marsigliesi (in parte crollati) ed è presente un grande camino a pianta quadrata.

Le facciate si presentano prive di intonaco e la muratura è in blocchi di tufo, vi sono dei contrafforti di rinforzo.

Le aperture sono dotate di stipiti in pietra e delle inferriate di protezione.

Vi è una grande recinzione ed il terreno intorno risulta utilizzato.

Il fabbricato annesso presenta un tetto a doppia falda con coppi.

La viabilità poderale è sterrata ed in parte in disuso.

L'edificio risulta isolato ed il terreno circostante è coltivato.

Il fabbricato è situato a circa m. 680,00 dal mare e m. 120,00 dalla strada delle Saline.



23 Torre San Benedetto

dati catastali: foglio n.84, p.lla n.15
n.piani fuori terra: 1
mq. piano terra: 71,00
stato conservativo: rudere

L'impianto è a pianta rettangolare.
Il fabbricato è coperto da due volte a crociera estradossate ed è presente un grande camino a pianta quadrata in tufo.
Le facciate si presentano prive di intonaco e la muratura è in blocchi di tufo, aggredita fortemente dalla vegetazione spontanea.
Le pareti perimetrali sono in gran parte crollate e vi sono delle grandi arcate al piano terra.
La strada di accesso è asfaltata in quanto si trova ai margini di un villaggio turistico.
Il fabbricato è situato a circa m. 300,00 dal mare e m.530,00 dalla strada delle Saline.



24 Sciale Mozzillo

dati catastali: foglio n.84, p.IIa n.239
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 436,00
mq. piano secondo: 242,00
mq. locali annessi: 30+80
stato conservativo: abbandono

L'edificio attualmente risulta in stato di abbandono, seppur fino a qualche anno fa era utilizzato come hotel-ristorante.

L'impianto è a pianta rettangolare.

Il fabbricato ha una copertura piana.

Le facciate si presentano intonacate e le aperture prive di infissi

Vi sono delle arcate (in parte murate) al piano terra ed un comignolo.

La strada di accesso è asfaltata in quanto si trova in prossimità dell'ingresso di un villaggio turistico.

Il fabbricato è situato a circa m. 800,00 dal mare e m.35,00 dalla strada delle Saline.



25 Sciale

dati catastali: foglio n.84, p.lla n.45
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 111,00
mq. piano secondo: 56,00
mq. locali accessori: 41,00
stato conservativo: abbandono

L'impianto è a pianta quadrata.

Il fabbricato principale consta di una parte ad un solo piano e una a due piani, entrambe hanno coperture piane.

Le facciate di tale fabbricato presentano un intonaco ammalorato, le aperture sono dotate di infissi mal ridotti.

Vi è un balcone privo di ringhiere ed è presente un comignolo.

Il locale annesso è ad un solo piano con copertura a terrazzo praticabile al quale si accede tramite un torrino scala.

Il fabbricato si presenta privo di intonaco e con muratura in blocchi di tufo.

La viabilità poderale è sterrata ed il terreno intorno è coltivato.

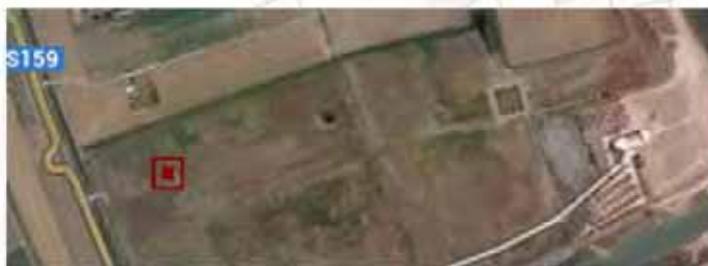
Il fabbricato è situato a circa m. 770,00 dal mare e m.110,00 dalla strada delle Saline.



26 Sciale Moruso

dati catastali: foglio n.84, p.IIa n.300
n.piani fuori terra: 1
mq. piano terra: 175,00
stato conservativo: rudere

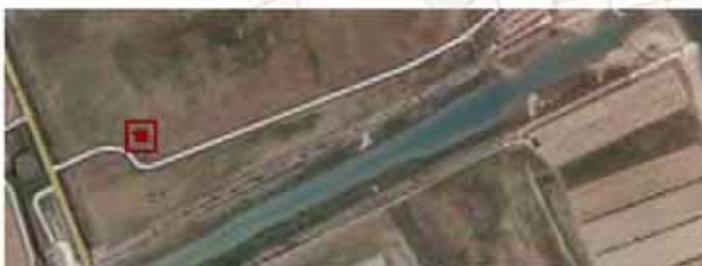
L'impianto è a pianta quadrata.
Il fabbricato consta di sei coperture (di cui una in parte crollata)
a falda con coppi.
Le facciate si presentano prive di intonaco e le murature sono
in blocchi di tufo (in parte mancanti).
Le aperture sono dotate di stipiti in pietra e di inferriate, è pre-
sente un comignolo.
Vi sono i resti di un muro di recinzione in muratura a secco.
La viabilità podereale è in disuso in quanto il fabbricato risulta
isolato seppur in prossimità della strada principale.
Il fabbricato è situato a circa m. 750,00 dal mare e m. 120,00
dalla strada delle Saline.



27 Sciale

dati catastali: foglio n.84, p.lla n.1125
n.piani fuori terra: 1
mq. piano terra: 180,00
mq. locali annessi: 66,00
stato conservativo: abbandono

L'impianto è a pianta rettangolare.
Il fabbricato è dotato di coperture piane ed un piccolo locale era dotato di un tetto monofalda (crollato).
Le facciate si presentano con intonaco ammalorato e le murature sono in blocchi di tufo con alcune parti in mattoni di epoca recente.
Le aperture sono dotate di inferriate, è presente un comignolo.
Vi sono i ruderi di un fabbricato annesso con muratura in blocchi di tufo (probabilmente di epoca antecedente) vicino al quale è presente un pozzo anch'esso in tufo.
Il complesso è recintato ed il terreno circostante è coltivato.
La viabilità poderale è in uso in quanto conduce fino al mare.
Il fabbricato è situato a circa m. 770,00 dal mare, m. 120,00 dalla strada delle Saline ed è nelle vicinanze del Canale Garvaro (circa m. 150,00).



28 Sciale

dati catastali: foglio n.85, p.lla n.786
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 117,00
mq. piano secondo: 40,00
stato conservativo: rudere

L'impianto è a pianta rettangolare.

La porzione di fabbricato a due piani aveva un tetto a due falde (crollato) ed è dotata di un balcone.

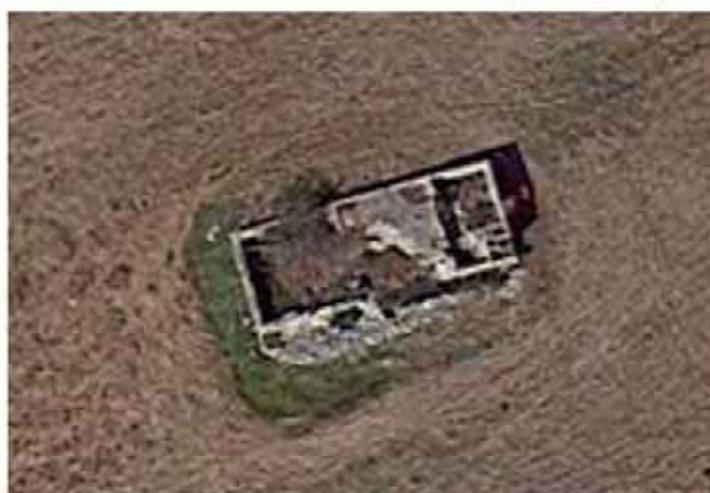
La parte ad un solo piano consta di un corpo centrale con volta a botte in tufo estradossata (in parte crollata), mentre la restante parte era coperta da un tetto a doppia falda (crollato).

Le facciate si presentano prive di intonaco, le murature sono in blocchi di tufo e le aperture sono dotate di stipiti in pietra.

L'edificio si presenta fortemente intaccato da vegetazione spontanea seppur il terreno circostante risulta coltivato.

La viabilità podereale è in disuso anche se a poca distanza da una strada sterrata che conduce fino al mare.

Il fabbricato è situato a circa m. 780,00 dal mare, m. 110,00 dalla strada delle Saline ed è nelle vicinanze del Canale Garvaro (circa m. 70,00).



29 Sciale

dati catastali: foglio n.85, p.lla n.735
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 77,00
mq. piano secondo: 30,00
stato conservativo: abbandono

L'impianto è a pianta quadrata.
La porzione di fabbricato a due piani ha una copertura a terrazza praticabile al quale si accede mediante un torrino scala e presenta un comignolo.
Le parte di fabbricato ad un solo piano presenta una copertura a terrazzo praticabile, mentre l'altra parte presentava un tetto monofalda (crollato).
Le facciate si presentano munite di intonaco solo in alcuni piccoli tratti, dal quale si evince una colorazione rosa.
Le murature sono in blocchi di tufo e le aperture sono dotate di stipiti e modanature in pietra; vi è un porticato di ingresso al secondo piano con arcate in tufo e capitelli in pietra.
La viabilità poderali è in uso e conduce fino al mare.
Il fabbricato è situato a circa m. 800,00 dal mare, m. 100,00 dalla strada delle Saline ed è nelle vicinanze del Canale Cervaro (circa m. 60,00).



30 Torre Carlone

dati catastali: foglio n.85, p.IIa n.787
n.piani fuori terra: 1
mq. piano terra: 114,00
stato conservativo: rudere

L'impianto è a pianta rettangolare.

Il fabbricato è composto da una parte con copertura a volta a crociera estradossata e da una parte con copertura a doppia falda (crollata).

Le facciate sono prive di intonaco, le murature sono in blocchi di tufo e le aperture sono dotate di stipiti in pietra.

L'edificio risulta intaccato da vegetazione spontanea.

La viabilità podereale è in disuso per il breve tratto che collega il fabbricato alla viabilità podereale utilizzata per arrivare al mare.

Il fabbricato è situato a circa m. 350,00 dal mare, m.550,00 dalla strada delle Saline ed è nelle vicinanze del Canale Cervaro (circa m. 220,00).



31 Sciale Di Candia

dati catastali: foglio n.85, p.lla n.734
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 522,00
mq. piano secondo: 86,00
stato conservativo: abbandonato

L'impianto è a pianta ad "L".

Il fabbricato a due piani ha una copertura piana ed è di epoca recente, infatti le aperture sono dotate di tapparelle.

Anche gran parte del fabbricato ad un piano è stato manomesso in epoca moderna in quanto sono visibili, nelle parti in cui l'intonaco risulta mancante, le murature in blocchi di materiale di epoca recente

Originarie invece risultano le stalle di impianto rettangolare dotate di una serie di arcate in blocchi di tufo e con copertura monofalda (crollata).

Anche il grande camino a pianta quadrata è originale e presenta un cornignolo in tufo.

Sono presenti resti di recinzione in muratura a secco.

La viabilità poderale è sterrata ed il terreno intorno è coltivato.

Il fabbricato è situato a circa m. 760,00 dal mare, m. 100,00 dalla strada delle Saline ed è nelle vicinanze del Canale Cervaro (circa m. 170,00).



32 Sciale Bartolomeo

dati catastali: foglio n.85, p.lla n.132
n.piani fuori terra: 1
mq. piano terra: 365,00
mq. locali annessi: 133,00
stato conservativo: abbandonato

L'impianto è a pianta rettangolare.
Il fabbricato è composto da blocchi con coperture piane all'infuori delle stalle che presentano volte monofalda prive di tegole e di un locale con volta estradossata in parte crollata.
Il complesso si presenta con intonaco ammalorato da quale si evince una muratura in blocchi di tufo.
Vi sono alcune parte ristrutturate con materiali di epoca moderna ed è presente un muretto di recinzione a secco con i plastrini che sorreggevano il cancello di ingresso.
La viabilità podereale è sterrata ed il terreno intorno risulta coltivato.
Il fabbricato è situato a circa m. 800,00 dal mare e m.50,00 dalla strada delle Saline.



33 Sciale

dati catastali: foglio n.85, p.lla n.698
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 353,00
mq. piano secondo: 70,00
mq. locali annessi: 684,00
stato conservativo: in uso

L'impianto è a pianta ad "L".

Il fabbricato a due piani presenta una copertura piana e due co-
mignoli.

Le parti di fabbricato ad un piano hanno coperture piane e le
aperture sono provviste di infissi.

I locali annessi hanno in parte coperture a terrazzo e in parte
tetti a doppia falda (di epoca recente).

Il corpo di fabbrica risulta intonacato ed utilizzato per la condu-
zione del fondo (rimessa e deposito).

Sono presenti resti di recinzione in muratura a secco.

La viabilità poderale è sterrata ed il terreno intorno risulta colti-
vato.

Il fabbricato è situato a circa m. 700,00 dal mare e m.120,00
dalla strada delle Saline.



34 Sciale Ferrara

dati catastali: foglio n.85, p.lla n.54
n.piani fuori terra: 2
mq. piano terra: 492,00
mq. piano secondo: 150,00
mq. locali annessi: 48,00
stato conservativo: abbandonato

L'impianto è a pianta rettangolare.

Il fabbricato a due piani presenta una copertura piana e un tetto a doppia falda con tegole marsigliesi.

Le parti di edificio ad un piano hanno coperture piane e le aperture sono provviste di infissi.

Sono presenti due comignoli.

I locali annessi hanno coperture piane e sono di epoca recente.

Il corpo di fabbrica risulta privo di intonaco e sono presenti resti di recinzione in muratura a secco ed i pilastri che sorreggevano il cancello di ingresso.

La viabilità podereale è sterrata ed il terreno intorno è coltivato.

Il fabbricato è situato a circa m. 750,00 dal mare e m.85,00 dalla strada delle Saline.



Per un turismo consapevole e diffuso

La riviera Sud, dal quadro conoscitivo che precede, appare in tutte le sue criticità, ma anche specificità, che possono diventare risorse per uno sviluppo sostenibile. Le lottizzazioni dei Sciali realizzate negli anni ottanta (Ippocampo, Scalo dei Saraceni, Sciale delle Rondinelle, Sciale degli Zingari, Persichetti), che dovevano essere villaggi turistici, sono diventate seconde case e poi residenze per molti cittadini. Le opere di urbanizzazione non sono state completate e collaudate, molti problemi sono legati ancora ai depuratori, alle reti dei sottoservizi e col tempo il patrimonio edilizio esistente è andato in degrado.

Paradossalmente questo modello di sviluppo, che è stato fallimentare in passato, non producendo l'auspicato turismo, viene tutt'oggi riproposto, sulla scorta di una previsione di indice di PRG pari a 0,5 mc/mq, con lottizzazioni turistiche piuttosto simili nei caratteri a quelle esistenti.

Il freno a questo ulteriore consumo di suolo è stato posto dai vincoli SIC, ZPS posti a tutela degli habitat, che hanno portato tutte le ipotesi di villaggi turistici proposti, se pure conformi agli strumenti urbanistici, a infrangersi contro dinieghi della Regione, reiterati anche in sede giudiziaria.

Si aggiunge a questo il vincolo dell'Autorità di Bacino che va evolvendosi sulla base dei nuovi studi fatti sul territorio, con un'ampia estensione sull'area dei Sciali dell'alta pericolosità idraulica.

Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, appena approvato dalla Regione Puglia, pone nuovi e più radicali obiettivi di tutela del territorio e del paesaggio e dei territori costieri.

In questo quadro normativo è difficile inscrivere domande di nuove lottizzazioni, se pure turistiche, così che i suoli tipizzati come "CR6" della riviera Sud vengono a trovarsi in una condizione singolare: sono soggetti a una tassazione commisurata all'indice edificatorio attribuitogli dal PRG e non potranno mai svilupparsi con quella volumetria per i vincoli posti dai Piani regionali sovraordinati.

Molte indicazioni su come affrontare la definizione di nuovi scenari per quest'area sono già contenute, come prima riportato, nel Documento Programmatico Preliminare del PUG.

Il Documento Programmatico Preliminare indica nel *progetto di paesaggio* lo strumento e l'occasione per definire *le azioni, le indicazioni e le regole per la salvaguardia, la tutela, la valorizzazione, la difesa fisica, ambientale e storica del territorio e del paesaggio*: un progetto complessivo che deve riguardare unitariamente il territorio; un progetto che trova nella tutela ambientale il requisito di qualità per le politiche di sviluppo, e punto fondamentale dello sviluppo stesso.

All'interno di questa prospettiva e visione devono trovare collocazione l'individuazione e le regole per gli elementi naturalistici, per la trama insediativa, per la costruzione del paesaggio, tenendo presente che le regole e le azioni devono contribuire a eliminare i fattori di pressione o di degrado, e a mantenere o costruire relazioni di varia natura (ecologiche, visive, storiche-culturali, funzionali). Il progetto del paesaggio deve avere, come affermato nel DPP, il carattere di "prenderci cura" del territorio.

Il Documento Programmatico Preliminare individua nel *Parco delle acque* un pro-

getto di paesaggio che riguarda tutta l'area a sud, la grande risorsa naturalistica e ambientale delle aree umide non valorizzata adeguatamente.

Intorno all'area naturalistica deve essere sviluppato un progetto di parco che comprenda tutta l'area ex lagunare: una Camargue pugliese, che si collega direttamente all'area storica e archeologica di Siponto [...]

La tutela delle aree umide e delle aree protette che interessano questa ampia fascia costiera deve muovere intorno a un progetto per l'intera area, un progetto che deve perseguire il mantenimento dei caratteri naturalistici dell'area e deve ristabilire la connessione tra l'area umida e la fascia costiera dei Sciali, ritrovando l'unitarietà dell'antica laguna, e considerando l'area dei Sciali interna all'area protetta in tutti i sensi.

[DPP Relazione]

Le indicazioni per l'area dei Sciali non possono essere formulate considerando quest'area come una area urbana. L'edificato presente si trova in un habitat e in un contesto particolare e delicato.

L'area deve essere interpretata come facente parte del sistema naturalistico circostante entro il quale sviluppare attività e forme di turismo e di ricettività turistica che trovano in questi caratteri peculiari la propria specificità di offerta diversificata e diffusa.

In questo sviluppare azioni per dare profondità al turismo costiero, creando sinergie con l'entroterra, integrando le strategie regionali di potenziamento e promozione dell'attrattività turistica con progetti di rigenerazione e riqualificazione urbanistica del patrimonio turistico ricettivo esistente.

Come indicato nelle PPTR, progetti di valorizzazione e riqualificazione dei sistemi di poderi come elementi identitari del paesaggio rurale costiero (anche in vista di usi turistici) e progetti per la valorizzazione dei paesaggi rurali costieri storici (orti costieri irrigui o asciutti, arenili) devono essere portati avanti insieme a progetti di riqualificazione ecologica degli insediamenti a specializzazione turistico-balneare, e a progetti di rigenerazione urbanistica e paesaggistica dei waterfront costieri a prevalente specializzazione residenziale-turistica realizzati nelle aree costiere a maggiore rischio ambientale o di particolare pregio naturalistico

Ritrovando quanto finora illustrato, è possibile individuare uno scenario nuovo per l'area dei Sciali e per i contesti attigui così come delimitati e definiti nei *Quadri Interpretativi* del DPP - *l'appoderamento di Siponto* e il *paesaggio delle acque* - che riprende gli obiettivi del DPP per il territorio aperto e per i contesti interessati.

Di seguito sono descritte alcune linee guida di intervento di un progetto complessivo del territorio delle ex paludi indicando interventi e azioni coordinate e finalizzate alla valorizzazione dell'area e al mantenimento dei caratteri idraulici, ambientali, naturalistici.

L'area dei Sciali e delle ex paludi contiene al suo interno diversi elementi patrimoniali di diversa natura e strutture insediative che possono essere risorse per sviluppare un'offerta turistica diversificata e diffusa che potrebbe avere una durata meno stagionalizzata. Nell'area vi sono:

- villaggi turistici
- spiagge dei lidi
- spiagge della naturalità
- edifici rurali da recuperare
- Oasi del Lago Salso
- Palude Frattarolo

Per innescare nell'area forme di turismo più complesse - un turismo di *terza generazione* attento ai luoghi - occasione di mantenimento dei caratteri territoriali e capace di inserirsi in un circuito di maggiori relazioni con l'insediamento e il paesaggio in generale, occorre:

- sviluppare un turismo sostenibile, come filiera integrata di ospitalità diffusa, culturale e ambientale, fondata sulla valorizzazione delle peculiarità naturalistiche, storiche, artistiche e paesaggistiche dell'area e del territorio circostante (area archeologica, monumenti ...)
- favorire interventi di recupero del patrimonio insediativo sparso per agriturismo e turismo rurale;
- riqualificare le lottizzazioni esistenti
- rivedere le proposte di nuovi interventi turistico residenziali valutandone la necessità e il loro possibile contributo a interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione di ambiti già insediati
- riqualificare le reti della mobilità lenta (strade comunali, ex vicinali, rurali, sentieri ...) riconvertendole in ippovie, piste ciclabili, sentieri escursionistici ..

I temi sviluppati nelle pagine seguenti riguardano:

- Salvaguardia e valorizzazione dell'assetto naturalistico ecologico
- Il recupero del patrimonio insediativo esistente sparso
- Mobilità | accessibilità | fruibilità
- Il recupero dell'insediamento costiero
- Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto: il paesaggio agricolo e le sue componenti antropiche

Si comincia dalla salvaguardia dell'assetto naturalistico ed ecologico che rappresenta la condizione di base senza la quale non è possibile alcun altro intervento sull'area stessa.

Salvaguardia e valorizzazione dell'assetto naturalistico ecologico

L'area dei Sciali è inserita in un più ampio contesto ambientale e naturalistico dato dalla Palude Frattarolo, dall'Oasi Lago Salso e da tutte le Aree naturali della fascia costiera.

Qualsiasi ipotesi di assetto dell'area non può prescindere da questo dato: si tratta di un unico grande sistema complesso che ha forti relazioni di varia natura.

Si possono indicare i seguenti obiettivi:

- valorizzare e promuovere l'area naturalistica di Frattarolo, di Lago Salso e tutte le aree protette dell'intorno.
Queste aree restituite alla natura sono importanti per la conservazione della biodiversità, da intendere anche come "servizi" che la natura elargisce all'uomo per la sua stessa sopravvivenza.
Esse sono aree dove osservare la natura e dove apprendere dalla natura. Le attività da promuovere possono essere tante: di natura didattica e ricreativa, di ricerca e di informazione, di studio e di accoglienza.
- recupero ambientale e funzionale dell'area dei Sciali al servizio dell'area naturalistica.
Nella fascia tra la strada e il mare, accanto a recinti turistici e residenziali, vi è una presenza di aree coltivate e soprattutto una condizione idrogeologica ed ecologica che rende questi ambiti importantissimi cuscinetti ecologici nei confronti degli habitat ad alta naturalità.
- mantenimento degli assetti idraulici e agricoli, della qualità paesaggistica e delle connessioni ecologiche.
- naturalità diffusa e grandi corridoi ecologici, costituiti dai corsi d'acqua
L'intera fascia costiera d'ambito è segnata dalla presenza dei tre principali fiumi di Manfredonia (Candelaro, Cervaro e Carapelle) che oltre a garantire la presenza di un corridoio ecologico con l'hinterland, costruiscono un paesaggio umido complesso in prossimità delle loro foci.
- ripristino, protezione ed espansione dei corridoi ecologici primari e secondari
- interventi di Recupero costiero dovuti all'arretramento della linea di costa in prossimità della Zona Ippocampo, in cui il livello del terreno è sceso al di sotto del livello del mare a causa dell'intenso sfruttamento delle falde acquifere sottostanti per l'irrigazione dei campi.
- Recupero costiero e conservazione delle zone umide, nonché l'allargamento della fascia costiera nei tratti in cui i suoli agricoli hanno ridotto le dimensioni della spiaggia libera.

Nell'area opera da tempo il Centro Studi Naturalistici Onlus che, oltre a gestire l'Oasi Lago Salso, ha condotto numerose attività di recupero naturalistico, che tuttora procede, e che ha in programma ulteriori interventi.

Come affermato nel *Programma di recupero ambientale e paesaggistico del litorale sud di Manfredonia - Area: "gli sciali, le foci e le zone umide"*,

Le zone umide inoltre, rappresentano un importantissimo esempio per l'erogazione di servizi ecosistemici (SE) che possono essere suddivisi in 4 classi:

- regolazione (nutrienti, inquinanti, flusso idrico, erosione, salinità, CO₂, stabilità habitat ed ecosistemi);
- supporto (agricoltura, allevamento, trasporto, produzione di energia, turismo, urbanizzazione);

- fornitura (acqua, cibo, legname, risorse mediche e genetiche, materie prime);
- culturali (ricerca, educazione, ruolo culturale e spirituale).

Da studi specifici è emerso che un uso sostenibile del territorio, attraverso l'identificazione e l'utilizzo appropriato dei SE, non è solo ecologicamente più sano, ma anche economicamente più vantaggioso, sia per le comunità locali che per la società nel suo insieme (la disponibilità di SE è riconosciuta essere un'imprescindibile base del benessere umano e fattore di riduzione della povertà).

Nel programma citato sono indicate le azioni ipotizzabili per le aree naturali della fascia costiera comprese all'interno dei siti della Rete Natura 2000, molte delle quali riguardano direttamente l'area dei Sciali.

Area sorgenti basali di Siponto:

- Recupero raccolte d'acqua per il ripristino di stagni temporanei mediterranei;
- Riqualificazione stradale con predisposizione piste ciclabili di connessione con strade principali e con la fascia del litorale sud;
- Monitoraggio ambientale;

Pineta e duna di Siponto

- Ripristino habitat a duna con ginepro e miglioramento pineta;
- Interventi per la fauna (nest box, bat box);
- Interventi per la mitigazione dell'impatto della pesca e dell'erosione costiera (barriere sottomarine, impianti di posidonia);
- Riqualificazione stradale con predisposizione piste ciclabili di connessione con le strade principali e con la fascia del litorale sud;
- Monitoraggio ambientale;

Foce Candelaro e duna

- Interventi di restocking per avifauna acquatica;
- Interventi di manutenzione delle attività svolte e da svolgere con il Life Zone Umide Sipontine;
- Interventi per la mitigazione dell'impatto della pesca e dell'erosione costiera



Foce del Candelaro

- (barriere sottomarine, impianti di posidonia);
- Monitoraggio ambientale;

Palude Frattarolo e sorgenti di Coppa Navigata

- Interventi di restocking per avifauna acquatica;
- Interventi di manutenzione delle attività svolte e da svolgere con il Life Zone Umide Sipontine;
- Interventi per il recupero della funzionalità idraulica in funzione di ripristino di habitat palustri;
- Recupero raccolte d'acqua per il ripristino di stagni temporanei mediterranei;
- Riqualificazione stradale con predisposizione piste ciclabili di connessione con le strade principali e con la fascia del litorale sud;
- Realizzazione sentieristica per fruizione compatibile;
- Realizzazione altane e punti di avvistamento per la fruizione compatibile;
- Monitoraggio ambientale;

Oasi Lago Salso

- Interventi di restocking per avifauna acquatica e ittiofauna;
- Interventi di miglioramento habitat per i mammiferi minacciati (bat house) e della fruizione dell'area (riduzione dei ditteri ematofagi)
- Interventi di manutenzione delle attività svolte e da svolgere con il Life Avifauna del Lago Salso;
- Riqualificazione stradale con predisposizione piste ciclabili di connessione con le strade principali e con la fascia del litorale sud;
- Implementazione sentieristica per fruizione compatibile;
- Realizzazione altane e punti di avvistamento per la fruizione compatibile;
- Monitoraggio ambientale;

Arenili e litorale sabbioso da Sciale Rondinelle a foce Cervaro

- Riqualificazione stradale con predisposizione piste ciclabili di connessione con le strade principali e con la fascia del litorale sud;
- Ripristino fascia a duna litoranea con habitat psammofili erbacei e arbustivi caratteristici della successione vegetazionale dunale
- Interventi di miglioramento habitat per i mammiferi minacciati (bat house) e della fruizione dell'area (riduzione dei ditteri ematofagi)
- Riqualificazione paesaggistica dei villaggi turistici;
- Incentivi per le produzioni biologiche;
- Ripristino stagni temporanei mediterranei;
- Interventi per la mitigazione dell'impatto della pesca e dell'erosione costiera (barriere sottomarine, impianti di posidonia);
- Monitoraggio ambientale;

Foce Cervaro

- Riqualificazione stradale con predisposizione piste ciclabili di connessione con le strade principali e con la fascia del litorale sud;
- Monitoraggio ambientale;

Arenili e litorale sabbioso da Foce Cervaro alla foce del canale Peluso

- Riqualificazione stradale con predisposizione piste ciclabili di connessione con le strade principali e con la fascia del litorale sud;
- Ripristino fascia a duna litoranea con habitat psammofili erbacei e arbustivi caratteristici della successione vegetazionale dunale
- Interventi di miglioramento habitat per i mammiferi minacciati (bat house) e



- della fruizione dell'area (riduzione dei ditteri ematofagi)
- Riqualificazione paesaggistica dei villaggi turistici;
 - Incentivi per le produzioni biologiche;
 - Ripristino stagni temporanei mediterranei;
 - Interventi per la mitigazione dell'impatto della pesca e dell'erosione costiera (barriere sottomarine, impianti di posidonia);
 - Monitoraggio ambientale;

Vasche ex azienda ittica

- Interventi di restocking per avifauna acquatica e ittiofauna;
- Interventi per realizzazione isole di nidificazione;
- Interventi per la realizzazione di altane di osservazione;
- Protocollo d'intesa con i proprietari per la fruizione naturalistica;
- Monitoraggio ambientale;

Vasche azienda Terra Apuliae (azienda faunistica venetaoria Carapelle)

- Interventi di restocking per avifauna acquatica;
- Interventi di miglioramento habitat per i mammiferi minacciati (bat house) e della fruizione dell'area (riduzione dei ditteri ematofagi)
- Interventi per realizzazione isole di nidificazione;
- Interventi per la realizzazione di altane di osservazione;
- Riqualficazione stradale di connessione con le ciclovie della fascia sud.
- Protocollo d'intesa con i proprietari per la fruizione naturalistica;
- Monitoraggio ambientale;

Paludi di Ippocampo

- Interventi di restocking per avifauna acquatica;
- Interventi di miglioramento habitat per i mammiferi minacciati (bat house) e della fruizione dell'area (riduzione dei ditteri ematofagi)
- Interventi per realizzazione isole di nidificazione;
- Interventi per la realizzazione di altane di osservazione;
- Interventi di riqualficazione paesaggistica e urbanistica delle aree del villaggio soggette ad inondazione (abbattimento immobili e ripristino aree naturali)
- Realizzazione argine a difesa del villaggio area nord;
- Riqualficazione stradale di connessione con le ciclovie della fascia sud.
- Interventi per le mitigazione dell'impatto della pesca e dell'erosione costiera (barriere sottomarine, impianti di posidonia);
- Monitoraggio ambientale;

Foce Carapelle

- Interventi di restocking per avifauna acquatica;
- Interventi per realizzazione isole di nidificazione;
- Interventi per la realizzazione di altane di osservazione;
- Realizzazione area di espansione torrente Carapelle;
- Riqualficazione stradale di connessione con le ciclovie della fascia sud.
- Interventi per le mitigazione dell'impatto della pesca e dell'erosione costiera (barriere sottomarine, impianti di posidonia);
- Monitoraggio ambientale;

Le attività realizzate, in corso di realizzazione e proposte nelle aree limitrofe all'Oasi sono da considerarsi in una visione di gestione naturalistica integrata dell'intera fascia costiera che dal punto di vista ecologico e paesaggistico è intimamente connessa con l'area "sorgente" dell'Oasi Lago Salso.



*Paludi di Ippocampo e
Foce del Carapelle*

Il recupero del patrimonio insediativo esistente sparso

Il patrimonio insediativo sparso soffre di un fenomeno di abbandono con conseguente degrado delle strutture edilizie. Spesso tale processo deriva da una scarsa considerazione di questo patrimonio; a cui si aggiunge la poca attenzione finora riservata ad azioni di tutela e di pratiche di ri-uso sostenibile e compatibile.

Obiettivo primario per il territorio aperto è - come anche affermato nel PTCP - il recupero e il riuso di questo consistente patrimonio insediativo.

Pertanto, nel territorio aperto, nuove esigenze rurali, residenziali, turistico-ricettive devono favorire prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti a esso connessi.

L'insediamento sparso, compreso gli edifici minori, ha un valore storico e antropologico, e documento di vita sociale e civile, oltre che estetico e architettonico.

Il patrimonio edilizio sparso deve essere interpretato e regolamentato insieme, per quanto documentabile e riconoscibile, alle relative pertinenze, al contesto paesaggistico, in rapporto con la viabilità.

Gli interventi sugli edifici sparsi saranno specificati in base al paesaggio (contesto rurale) in cui sono collocati e secondo regole che costituiranno una sorta di Regolamento.

Il regolamento definirà le categorie di intervento sul patrimonio edilizio, i caratteri tipologici, gli impianti morfologici, i materiali da utilizzare, gli arredi, le pertinenze, le relazioni spaziali e visive, i parametri di qualità da rispettare, i criteri localizzativi e aggregativi.

Tutti gli interventi edilizi ammissibili dovranno garantire condizioni di sostenibilità in rapporto alle opere di urbanizzazione, alle infrastrutture viarie, alla dotazione di servizi e impianti di pubblica utilità e di compatibilità con la tutela dei caratteri ambientali, naturali, paesaggistici e produttivi del territorio rurale e in particolare alla tutela dell'integrità fisica e identità culturale del territorio.

Per la disciplina del patrimonio edilizio sparso si fa riferimento anche alle linee guida per gli interventi nel territorio aperto predisposte dal PPTR. In particolare le *Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali* (4.4.7) che individuano un protocollo di studio e di rilievo dei manufatti edilizi rurali, definiscono gli interventi di trasformazione, gli obiettivi e i requisiti, specificano le destinazioni d'uso compatibili

Il recupero dei poderi | edifici esistenti, oggi ridotti a forma di rudere, sarà favorito anche attraverso progetti di ampliamento per attività connesse all'uso agricolo o agricolo-turistico, per l'ospitalità.

La realizzazione di strutture agrituristiche e di turismo-rurale, recuperando i caratteri tipologici delle masserie|poderi|poderi tipici della zona saranno dimensionate in relazione ai caratteri dell'edificio esistente, delle ree di pertinenza e del fondo agricolo collegato, delle esigenze funzionali allo sviluppo di attività agricole e delle attività turistiche e ricettive.

La rete dei poderi, messe a sistema, potrà costituire un vero "albergo diffuso", attorno al quale costruire servizi attrattivi per il territorio e per il marketing del prodotto locale, dalla masseria didattica, ai piccoli "musei aziendali", per la presentazione dei processi produttivi.

Mobilità | accessibilità | fruibilità

L'accessibilità e la fruizione del territorio dipende molto dal funzionamento della rete viaria, dalle mobilità a cui affidarsi e delle trame viarie minori (viabilità ex vicinale, strade bianche, sentieri ...).

Il compito della mobilità e delle reti è quello di aumentare l'accessibilità a luoghi, beni e servizi, di garantire accessi sicuri, di sviluppare modalità di spostamento lento (a piedi e in bici).

La rete viaria minore, date le sue caratteristiche storiche, ambientali e materiali, costituisce, o potrebbe costituire, il supporto della rete dei beni culturali diffusi, e delle aree naturalistiche, nonché del patrimonio sparso più in generale.

Per l'area delle ex paludi è necessario:

- mantenere attiva una rete viaria minore altrimenti destinata a ridursi o degradarsi;
- ritrovare una maglia articolata di supporto alla viabilità principale;
- utilizzare, recuperare e riattivare questa rete come "infrastruttura" di diversi modi di percorrere, visitare e vivere il territorio.
- connettere le diverse risorse del territorio
- sviluppare mobilità lenta e costituire una rete di collegamento "leggera" (percorsi pedonali, piste ciclabili, percorsi vita, percorsi verdi, ippovie) per la fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche,
- attivare un circuito del tempo libero e del turismo alternativo
- definire una nuova rete di collegamenti principali e favorire diverse mobilità e modalità (in macchina, in bici, a cavallo, a piedi)
- rendere fruibile e accessibile tutta la fascia costiera ai futuri turisti, eliminando tutte quelle barriere (cancelli, recinzioni, barre metalliche) che oggi impediscono il passaggio

Nel territorio comunale si preciserebbe una rete della mobilità gerarchizzata e senza sovrapposizioni: strade di connessione veloci; strade storiche di accesso e di fruizione delle risorse naturalistiche, storiche e culturali di mobilità lenta, percorsi pedonali territoriali.

L'accessibilità e la fruibilità del fronte mare, della costa e delle aree naturalistiche devono contare su strade di valore paesaggistico e di mobilità lenta.

Sono necessarie:

- la riattivazione delle strade in disuso
- il mantenimento delle strade vicinali bianche
- la riqualificazione degli assi di collegamento trasversali
- la realizzazione di una pista ciclabile lungo la costa che da Manfredonia arrivi fino alle Saline: un percorso articolato e connesso alle risorse che attraversa, che si ponga come ulteriore modalità di attraversamento e di fruizione della costa e dei diversi centri di interesse che possono svilupparsi nella riviera. Un percorso all'interno di un contesto paesaggisticamente rilevante, esteso sui 19 Km di costa, che da solo può costituire un elemento attrattivo per un determinato target turistico. La pista dovrà interessare non solo l'intera fascia costiera, ma anche i corridoi ecologici di collegamento della costa con l'hinterland.
- la connotazione in parkway della strada costiera, trasformandola da strada di transito a strada parco fino all'ingresso dell'area di Siponto.

Il recupero dell'insediamento costiero

Gli insediamenti esistenti lungo la fascia della riviera sud sono formati da tessuti edilizi a prevalente specializzazione residenziale – turistica - ricettiva, caratterizzati da una uniformità dei tipi edilizi esito di un progetto unitario (villaggi turistici, residence ecc.).

Essi si trovano in aree a elevato rischio ambientale e di particolare pregio naturalistico.

Gli insediamenti dei Sciali devono ritornare ad assumere l'originale funzione per i quali sono stati previsti: strutture legate alle attività turistiche.

I villaggi turistici e il recupero dei poderi anche a fini turistici possono svolgere un'importante azione per l'offerta turistica complessiva dell'area e del territorio: turismo naturalistico, turismo balneare qualificato, turismo culturale, turismo rurale ecc.

Tutta la fascia del litorale sud deve essere intesa complessivamente come un'area al servizio del turismo di qualità.

Tale progetto strategico necessita di interventi di recupero dell'insediamento diffuso di tipo turistico-residenziale - come illustrato precedentemente - e di riqualificazione e rigenerazione dei tessuti edilizi costieri a fini della riduzione del consumo delle risorse naturali, aree di importanza strategica per la rete ecologica regionale.

Le azioni da mettere in campo per tale progetto sono molteplici e di varia natura:

- riqualificazione degli insediamenti esistenti
- una maggiore integrazione con il territorio di riferimento
- la riduzione, il ricompattamento e l'arretramento delle superfici impermeabilizzate e l'impianto di nuove aree a verde con essenze locali ai fini della compensazione ecologica
- la riconversione dei vari depuratori dei villaggi con impianti di fitodepurazione che formano zone umide costiere utili sia per la fauna che per la riduzione del cuneo salino
- riqualificazione e ridisegno dei waterfront a prevalente specializzazione turistico – residenziale – ricettiva con funzioni di supporto alla residenza, alle attrezzature turistico-balneari

Il Piano Comunale delle Coste prevede la concentrazione delle attrezzature per gli stabilimenti balneari in corrispondenza delle aree già costruite.

Questa relazione tra le aree urbanizzate e la fascia costiera deve garantire la possibilità di poter accedere facilmente anche alla fascia di spiaggia libera e con servizi, mentre la costa attrezzata con stabilimenti balneari dovrà costruire un fronte mare fruibile, continuo e senza barriere fisiche.

- la delocalizzazione di edifici, infrastrutture e manufatti incongrui attraverso progetti di arretramento, accorpamento, densificazione, prevedendo anche interventi ricostruttivi
- l'eliminazione o delocalizzazione di detrattori di qualità e opere incongrue
- rigenerazione urbanistica e paesaggistica attraverso progetti di arretramento, accorpamento, densificazione e interventi ricostruttivi con metodi e tecniche d'ingegneria naturalistica e di architettura del paesaggio.

I progetti di rigenerazione devono contribuire a prestare attenzione ai luoghi, a mantenere i caratteri territoriali, a inserirsi in un circuito di maggiori relazioni con l'insediamento e il paesaggio in generale.

Questi obiettivi costituiranno i criteri per rivedere le condizioni delle lottizzazioni

esistenti e di quelle previste.

Le lottizzazioni previste vanno ridiscusse a fondo, rivedendone in maniera sostanziale l'idea stessa di "insediamento turistico" con una revisione delle quantità, delle tipologie, dei caratteri degli edifici e dei materiali di costruzione, rispetto a un'ottica "locale".

Le proposte di nuovi interventi turistici devono essere valutate all'interno della loro capacità di contribuire a questi processi di rigenerazione urbanistica e paesaggistica e non ad aumentare l'impermealizzazione del suolo e l'occlusione di varchi aperti. Esse dovranno essere valutate anche per i materiali e le tecniche che utilizzeranno: ecocompatibili e ben integrate nel contesto naturale

- riqualificazione urbanistica e paesaggistica delle strade costiere di attraversamento degli insediamenti di recente formazione e a basso grado di strutturazione urbana
- riorganizzazione funzionale intorno agli assi stradali di sistemi di spazi aperti e attrezzature pubbliche per il tempo libero e lo sport, che includano anche aree di naturalità preesistenti e lembi di paesaggio rurale ormai intercluso
- realizzazione di attrezzature per la balneazione a impatto zero
- l'arretramento dei parcheggi;
- la promozione dell'accesso pubblico alle aree adatte alla balneazione

Alcune di queste azioni, in particolari quelle legate alla fruizione balnere delle spiagge sono contenute nel Piano Comunale delle Coste - riportato nelle pagine precedenti -, che costituisce un riferimento importante anche per le indicazioni in esso contenute relative agli assetti degli insediamenti dei Sciali.

Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto: il paesaggio agricolo e le sue componenti antropiche

Per il territorio aperto si devono assumere principi e obiettivi, indirizzi e regole che ne tutelino le caratteristiche, ne garantiscano la manutenzione, ne guidino le trasformazioni.

Il Documento Programmatico Preliminare riprende le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale a riguardo del territorio aperto. Il PTCP della provincia di Foggia contiene ampie disposizioni sul territorio aperto che tengono conto di quanto atteso dall'applicazione della Convenzione europea del paesaggio, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, delle convenzioni internazionali in materia di biodiversità, desertificazione e cambiamento climatico globale, nonché delle politiche agro-ambientali dell'UE. Ne emerge una visione del territorio rurale che considera tanto gli aspetti della difesa del suolo e dell'equilibrio ambientale quanto il ruolo di presidio ambientale delle pratiche agricole e la necessità di una agricoltura sostenibile e multifunzionale.

La salvaguardia e la valorizzazione del territorio rurale e aperto, nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale, implica diverse azioni e comportamenti. In particolare sostenere | incentivare

- il miglioramento della difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici e idraulici quali condizioni per garantire la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali;
 - la valorizzazione della funzione di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi di insediamenti e fasce infrastrutturali, svolte dal territorio rurale, e in particolare il ruolo di presidio ambientale delle aziende agricole;
 - la promozione e il sostegno di una agricoltura sostenibile e multifunzionale;
 - la conservazione dei suoli a elevata vocazione agricola; consentendo la loro utilizzazione a fini diversi, esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti;
 - il recupero e il riuso del patrimonio rurale esistente, e la limitazione della nuova edificazione alle esigenze strettamente funzionali allo sviluppo dell'attività produttiva;
 - il mantenimento delle attività agricole nelle aree periurbane e marginali quale presidio del territorio indispensabile per la sua manutenzione e salvaguardia, incentivando lo sviluppo di attività complementari a integrazione del reddito.
- (da Relazione PTCP della provincia di Foggia)

Il paesaggio agricolo che rimane tra gli insediamenti dei villaggi e delle lottizzazioni è molto importante per la conservazione dei caratteri ambientali, naturalistici, idrologici e paesaggistici dell'area, e potrebbe consentire di mantenere il delicato equilibrio del Sistema delle acque di quest'area ex umida.

Nel Piano Comunale delle Coste in presenza di habitat sono state individuati l'*Ambito rurale* (E) e l'*Ambito rurale speciale* (E*) che comprendono le aree demaniali a carattere agricolo-rurale o naturale che caratterizzano il paesaggio costiero a sud della città e fra le piattaforme turistico-residenziali dei Sciali.

Per le zone CR6 si propone un loro ritorno alle primarie aree agricole di carattere "speciale" compatibili con la criticità del contesto ambientale e degli habitat, senza una precisa indicazione di indice, ma con la possibilità di realizzare volumetrie in ampliamento di edifici esistenti, funzionali all'attività agrituristica e ricettiva.

Per queste aree è opportuno evitare colture di tipo intensivo, in favore del recupero di coltivazioni orticole o arboree ormai in disuso, ma che stanno man mano riemergendo anche sul mercato (melograni, mandorli, vigne, prodotti orticoli, erbe officinali, spezie ecc.).

Il mantenimento delle attività agricole deve essere accompagnato dalla possibilità di associare attività complementari in modo che le aziende possano acquisire una dimensione multisettoriale di integrazione di diverse attività economiche in quanto produttrici di attività e servizi (agricoltura, accoglienza turistica, fattorie didattiche ecc.). Alle attività agricole è possibile affiancare attività di tipo turistico per la creazione di strutture agrituristiche e di turismo-rurale,

L'incentivazione dell'attività agri-turistica vera e propria, anche attraverso un'azione collettiva di richiesta di finanziamenti comunitari, sarà connessa al Piano di Sviluppo rurale (PSR).

Da un lato un recupero dell'agricoltura, e dall'altro di vere e proprie strutture per l'ospitalità.

La realizzazione di strutture agrituristiche e di turismo-rurale devono recuperare i caratteri tipologici delle masserie|poste|podere tipici della zona in questione; per nuove costruzioni di manufatti destinati a ricettività turistica, ci si dovrebbe attenere strettamente a quei caratteri tipici delle dell'architettura delle campagne locali, con l'uso di materiali quali pietra e legno.

Gli interventi di recupero dei fabbricati rurali a fini agrituristiche devono prevedere la redazione di un piano aziendale che comprenda anche gli interventi di riqualificazione della parte agricola del podere, con un ritorno di quegli elementi di naturalità (canali e pozze, siepi e filari di alberi, macere e muretti a secco) che sono andati perduti nel corso del tempo.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: Fiorentino

IL PRESIDENTE

F.to: Vitulano

ATTESTAZIONE

La presente deliberazione:

1. è stata pubblicata all'Albo Pretorio sul sito Istituzionale del Comune in data 3 APR.2015 ove rimarrà per quindici giorni consecutivi.
2. è stata trasmessa in data 3 APR.2015 ai seguenti uffici **per l'esecuzione:**

Al Dirigente del 7° Settore.

Al Presidente del Consiglio Comunale.

3. è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 –
 comma 4°, del D.L.vo n. 267/2000;
è divenuta esecutiva il per decorrenza del termine di
 cui all'art.134 – comma 3°, del D.L.vo n. 267/2000.

Dalla Residenza comunale, lì 3 APR.2015

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: Fiorentino

Il Segretario Generale

E' copia conforme all'originale

Data 3 APR.2015