

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 dicembre 2017, n. 2257

Comune di Muro Leccese (LE) - Ristrutturazione di un fabbricato rurale e cambio di destinazione d'uso a struttura a carattere turistico ai sensi della L.R. n. 20/98 e parere di compatibilità paesaggistica (art.96 N.T.A. del PPTR).

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dalla Responsabile della P.O. Urbanistica e Paesaggio di Lecce e confermata dal Dirigente del Servizio Programmazione Negoziata e Riqualificazione Urbana, dal Dirigente della Sezione Urbanistica e dal Dirigente della Sezione Tutela a valorizzazione del paesaggio, riferisce quanto segue.

La legge Regionale 22 luglio 1998 n. 20 recante norme sul "Turismo Rurale" considera il turismo rurale importante strumento di potenziamento e diversificazione dell'offerta turistica, correlata al recupero e alla fruizione dei beni situati in aree rurali per la tutela e la valorizzazione del patrimonio artistico-rurale.

L'Amministrazione Comunale di **Muro Leccese (LE)**, in attuazione di quanto disposto dall'art. 1, comma 4 della citata L.R. 20/98, ha approvato, in variante al vigente Pdf, con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 30.05.2016, su istanza della Società Antica Manifattura Tabacchi srl, il progetto di ristrutturazione di un fabbricato rurale e cambio di destinazione d'uso a struttura a carattere turistico del tipo "albergo centro benessere" nei termini degli artt. 4 e 7 della L.R. 11 febbraio 1999, n. 11 "Disciplina delle strutture ricettive ex artt. 5, 6 e 10 della legge 17 maggio 1983, n. 217, delle attività turistiche ad uso pubblico gestite in regime di concessione e delle associazioni senza scopo di lucro."

Con nota comunale n. 6510 del 26.07.2016, acquisita al protocollo di questa Sezione al n. 5803 del 28.07.2016, il Comune di Muro Leccese ha trasmesso via pec la seguente documentazione relativa alla proposta progettuale in oggetto:

- DCC n. 30 del 30.05.2016
- Tav. 0 - Inquadramenti urbanistici;
- Tav. 1 - Pianta piano interrato e piano terra (Rilievo);
- Tav. 1A - Pianta piano primo e coperture (Rilievo);
- Tav. 2 - Prospetti e sezioni (Rilievo);
- Tav. 3 - Pianta piano interrato e piano terra (Progetto);
- Tav. 3A - Pianta arredo piano interrato e piano terra (Progetto);
- Tav. 4 - Pianta piano primo e coperture (Progetto);
- Tav. 4A - Pianta arredo piano primo e fotovoltaico (Progetto);
- Tav. 5 - Prospetti e sezioni (Progetto);
- Tav. 6 - Calcolo delle superfici e dei volumi;
- Tav. 6A - Relazione e tavola calcolo parcheggi pertinenziali e calcolo superficie area standard
- Tav. 7 - Relazione di compatibilità al PPTR;
- Tav. 8 - Elaborato grafico relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Tav. 9 - Elaborato grafico relativo alla prevenzione incendi;
- Tav. A - Relazione tecnica;
- Tav. B - Documentazione fotografica;
- Tav. C - Relazione relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Tav. D - Relazione relativa alla prevenzione incendi;
- Tav. E - Relazione tecnica ai fini igienico-sanitari;
- Raffronto tra pavimentazione esistente e quella prevista in progetto;
- Particolare costruttivo delle pensiline con sistema retraibile;
- Fotosimulazione sistemazione esterno;
- Documentazione fotografica con indicazione dei coni visuali e punti di ripresa;

Parere, autorizzazione e/o nulla osta:

- Parere igienico sanitario del Dipartimento di Prevenzione della Azienda U.S.L. Lecce - Area Sud Maglie, emesso in data 25.03.2016 ed acclarato al protocollo comunale n. 2936 del 01.04.2016;
- Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 91 delle NTA del PPTR della Commissione Locale per il Paesaggio, emesso in data 21.04.2016 ed acclarato al protocollo comunale n. 3951 del 05.05.2016;
- Parere ex art. 1 della L.R. n. 20/1998 della Soprintendenza delle Belle Arti e
- Paesaggio dei Lecce Brindisi e Taranto, emesso in data 06.05.2016 ed acclarato al protocollo comunale n. 4015 del 06.05.2016;

Con nota protocollo n. 7288 del 03.10.2016 la Sezione Urbanistica chiedeva integrazioni e chiarimenti in merito al progetto in oggetto, come di seguito testualmente riportato:

“Già con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29.11.2010, l’Amministrazione Comunale di Muro Leccese, in attuazione di quanto disposto dall’art. 1, comma 4 della citata L.R. 20/98, ha approvato, in variante al vigente PdF (art. 1 comma 5 della L.R. n. 20/98), su richiesta della Ditta Antica Manifattura Tabacchi srl, il progetto di ristrutturazione della Masseria Corni in una struttura turistico-ricettiva del tipo “albergo” di cui alla L.R. n. 11/99.

Con DGR n. 1649 del 19.07.2011, la Giunta Regionale ha approvato il progetto in oggetto con prescrizioni e con contestuale rilascio del parere paesaggistico di cui all’ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, atteso peraltro che per la proposta progettuale, il Comune di Muro Leccese aveva acquisito i seguenti ulteriori pareri:

- *parere positivo con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Province di Lecce, Brindisi e Taranto, espresso con nota prot. 0011197 del 14.07.2010;*
- *parere di conformità con prescrizioni, rilasciato dal Comando Provinciale Vigile del Fuoco di Lecce con nota prot. n. 1918/32990 del 15.10.2010;*
- *parere favorevole condizionato della AUSL di Lecce – Area Sud Maglie - Dipartimento prevenzione – trasmesso con nota prot. 167524 del 20.10.2010;*
- *parere positivo condizionato del dirigente dell’UTC di Muro Leccese reso in data 10.11.2010;*
- *parere favorevole in linea turistica condizionato del Servizio Turismo regionale trasmesso con nota prot. 1045 del 02.03.2011.*

Nella citata nota comunale protocollo n. 6510 del 26.07.2016, il Responsabile del Settore II comunale rappresenta che “con istanza datata 13.01.2016, acquisita agli atti in data 14.01.2016 al prot. n. 298, la Società Antica Manifattura Tabacchi s.r.l. (C.F. 04285760759) ha richiesto il rilascio del Permesso di Costruire ad oggetto “Ristrutturazione di un fabbricato rurale e cambio di destinazione d’uso a struttura a carattere turistico ai sensi della L.R. n. 20/1998” interessante un immobile censito in catasto al Fg. 17, part.IIIa 337, di proprietà della stessa Società.”

Inoltre si rileva che nella DCC n. 30 del 30.05.2016, il Consiglio Comunale, nell’adottare la variante in questione, ha deliberato anche la revoca della “precedente Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 29.11.2010 con la quale è stato approvato, per l’immobile in oggetto, un progetto di ristrutturazione per la realizzazione di una Residenza Socio Sanitaria Assistenziale (R.S.S.A.)” Per quanto risulta agli atti della scrivente Sezione, come sopra richiamato, la citata DCC n. 44 del 29.11.2010 riguardava l’approvazione della variante al vigente PdF (art. 1 comma 5 della L.R. n. 20/98), su richiesta della Ditta Antica Manifattura Tabacchi srl, del progetto di ristrutturazione della Masseria Corni in una struttura turistico-ricettiva del tipo “albergo” di cui alla L.R. n. 11/99. Motivo per il quale, come sopra ricordato, è stata avviata e conclusa a suo tempo la procedura di cui alla L.R. n. 20/1998 per il progetto in oggetto.

Infine, da un primo esame degli elaborati progettuali trasmessi con la citata nota comunale protocollo n. 6510 del 26.07.2016, rilevato che sono state apportate alcune modifiche al progetto originario, si invita il Comune di Muro Leccese a valutare la configurazione planimetrica e volumetrica della nuova proposta progettuale al fine di poter procedere secondo le disposizioni della citata L.R. n. 20/98, fermo restando che in tale ambito occorre richiedere i pareri già acquisiti ai sensi di legge trattandosi di nuovo progetto.

Inoltre considerato che così operando si perviene alla formazione di una nuova proposta progettuale in variante, fatti salvi ulteriori approfondimenti riferiti alle modifiche progettuali operate da

verificare rispetto al vigente PPTR, si sottolinea la opportunità di integrare gli elaborati prodotti con:

a) parere ex art. 89 D.P.R. n. 380/01;

b) certificazione di avvenuto adempimento della procedura VAS ex L.R. n. 44/12 e R.R. n. 18/13.

In relazione a tale ultimo aspetto, ancora in via collaborativa, si evidenzia che, qualora l'area perimetrata abbia una superficie inferiore a 10.000 mq, l'intervento potrebbe essere escluso dal procedimento VAS ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, comma 7.2, lett. e), del R.R. n. 18/13, fermo restando gli adempimenti di cui al comma 7.4 dello stesso articolo."

Con nota protocollo n. 3320 del 06.10.2016, acquisita al protocollo di questa Sezione al n. 7457 del 07.10.2016, la Sezione Turismo della Regione Puglia trasmetteva per conoscenza via pec il parere positivo con prescrizioni di competenza progetto sulla proposta progettuale in esame.

Con nota protocollo comunale n. 8783 del 10.10.2016, acquisita al protocollo regionale n. 7547 del 12.10.2017 il Comune di Muro Leccese (LE) trasmetteva i chiarimenti richiesti con la suddetta nota della Sezione Urbanistica regionale.

Con nota protocollo n. 1864 del 02.03.2017 acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica n. 1559 del 02.03.2017, il Comune di Muro Leccese trasmetteva il parere positivo di cui all'art. 89 del DPR n. 380/2011 rilasciato dalla Sezione Lavori Pubblici della Regione (prot. n. 1858 del 02.03.2017).

Con ulteriore nota protocollo n. 1937 del 06.03.2017, acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica n. 1706 del 09.03.2017, il Comune di Muro Leccese trasmetteva l'attestazione di esclusione dalla procedura di VAS della variante in oggetto a firma del Responsabile del Settore Il "Tecnico" comunale.

Con nota protocollo n. 7724 del 26.10.2017 la Sezione Urbanistica chiedeva alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale l'espressione del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR per la proposta di variante in oggetto.

Sotto il **profilo urbanistico** l'immobile in oggetto è localizzato in area tipizzata dallo strumento urbanistico vigente come "zona E – zona agricola", ubicata a ovest e in contiguità dell'abitato di Muro Leccese.

I terreni che compongono l'area hanno una superficie complessiva di 1.670 mq e sono censiti in catasto al foglio n. 17 particella n. 337.

Il complesso di edifici rurali, come innanzi individuati, è suscettibile di essere assoggettato al regime giuridico di cui all'art.12 del D.Lgs.42/2004 che ha abrogato la legge 1089/1939 (art. 1, comma 2 della L.R. n. 20/98).

L'immobile è costituito un corpo di fabbrica sviluppantesi su due piani, con gli ambienti a piano terra coperti con volte a stella (tipiche del territorio leccese) mentre gli ambienti del piano primo sono coperti con solaio piano. L'accesso al piano primo è consentito da due scale una interna e l'altra esterna.

L'immobile era destinato alla lavorazione del tabacco, attività caratteristica del Salento dalla fine dell'1800 sino al 1985.

Il progetto propone una riorganizzazione generale e una rifunzionalizzazione degli spazi interni ed esterni e più specificatamente:

- al piano interrato, un ampliamento planovolumetrico di circa 330 mq, il centro benessere, con reception, servizi igienici per il pubblico, servizi igienici e spogliatoi per il personale addetto, sala idromassaggio, area fitness con meccanoterapia, sala trattamenti, sala massaggi, vasca relax, bagno turco, sauna, docce emozionali, area relax con tisanoterapia e vasca riscaldata con angolo cromoterapia;

- al piano terra, la hall con reception e uffici amministrativi, bar, depositi, wc/spogliatoio per i dipendenti e otto camere;

- al piano primo, dieci camere il cui ingresso è previsto dall'esterno. In corrispondenza di tali accessi e a copertura della terrazza il progetto prevede una veranda in vetro e ferro con copertura a sistema retraibile sia in corrispondenza del connettivo di accesso alle camere, sia della terrazza quale spazio per ospitare convegni, riunioni culturali e feste;

- nell'area esterna, la realizzazione di una piscina a sfioro e solarium, oltre a parcheggi privati di pertinenza della struttura ricettiva.

Per il piano primo è previsto il completo rifacimento del solaio di copertura fortemente ammalorato, nel rispetto della vigente normativa antisismica. Il progetto propone un abbassamento della quota del piano di copertura su cui si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici, mantenendo inalterata la sagoma esterna dell'immobile.

Come si evince dall'elaborato denominato "Tav. 6A - Calcolo parcheggi pertinenziali e aree a standard", il progetto prevede la dotazione dei parcheggi pertinenziali di cui alla Legge n.122/1989 nella misura totale pari a 332,40 mq, di cui 118,22 mq individuati nell'area antistante e interna alla struttura, mentre i restanti 214,23 mq sono previsti in un lotto adiacente di proprietà, identificato al foglio n. 17 particella 28. Tuttavia i proponenti prevedono una dotazione di parcheggi pertinenziali superiore alle disposizioni di legge, localizzati nella suddetta particella n. 17 e di superficie totale pari a 1172,73 mq.

Inoltre, nella particella n. 28 sono state localizzate le aree destinate a standard di cui al DM n.1444/68, per una superficie pari a 870,08 mq.

Gli indici e parametri di progetto sono:

- superficie del lotto d'intervento 1670 mq
- superficie coperta di progetto 1091,31 mq (uguale alla superficie coperta esistente)
- volume di progetto 3324,58 mc < volumetria esistente (3940,41 mc)

Gli atti della variante di cambio di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto in struttura ricettiva "albergo" sono stati affissi all'Albo Pretorio del Comune di Muro Leccese per 16 giorni consecutivi e pubblicati per 30 gg consecutivi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ed avverso gli stessi, nei 30 gg successivi, non è stata prodotta alcuna osservazione e/o opposizione.

Sotto il **profilo paesaggistico**, per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in oggetto con il vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), approvato con DGR 176 del 16.02.2015, con nota protocollo n. 7724 del 26.10.2017 il Dirigente della Sezione Urbanistica ha richiesto alla Sezione Tutela e valorizzazione del paesaggio il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la variante in oggetto. La Sezione Tutela e valorizzazione del paesaggio con nota protocollo n. 8499 del 07.11.2017 ha trasmesso il proprio parere come riportato testualmente di seguito:

“(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)”

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta di variante in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'intervento ricade nell'ambito territoriale "Salento delle Serre" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "Le Serre orientali".

In particolare, il contesto in cui si colloca l'immobile oggetto di intervento risulta in parte modificato dalla presenza di edificazione diffusa, dalla prossimità dell'abitato di Muro Leccese e dal sistema della viabilità esistente oltre che dal tracciato della ferrovia che corre a ovest dell'area di variante.

Il valore paesaggistico-ambientale dell'area è rilevabile nella connotazione rurale della stessa trattandosi di zona prossima ad un contesto edificato consolidato, ma di fatto appartenente ad un ambito rurale esteso a ovest dell'abitato di cui mantiene l'orientamento e la giacitura dei segni dell'organizzazione del suolo e delle trame del territorio agrario.

Dalla consultazione degli elaborati del PPTR si rileva che:

Struttura Idro - geomorfologica:

- Beni paesaggistici: l'area di variante non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area di variante non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

Struttura ecosistemica e ambientale

- Beni paesaggistici: l'area di variante non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): la particella n. 337 (parte) e la n.28 (parte) sono interessate dall'ulteriore contesto paesaggistico "area di rispetto dei boschi" sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 60, alle direttive di cui all'art. 61 e alle misure di salvaguardia di cui all'art. 63 delle NTA del PPTR;

Struttura antropica e storico-culturale

- Beni paesaggistici: l'area di variante non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area di variante non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura.

Tutto ciò premesso, in relazione al parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante proposta, non si rilevano motivi ostativi al rilascio del predetto parere, a condizione che, in fase di rilascio dei successivi titoli autorizzativi siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- sia prevista, compatibilmente con la normativa di settore vigente, la sistemazione di spazi aperti pubblici e privati con:
 - materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;
 - specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono, prevedendo altresì il mantenimento di quelle eventualmente presenti;
 - sia stralciata la realizzazione della veranda retraibile in vetro e ferro prevista al primo piano della struttura che contrasta con le caratteristiche tipologiche, storiche e architettoniche dei volumi esistenti.""

Atteso quanto sopra, dal punto di vista urbanistico, si rileva l'ammissibilità della proposta di variante limitatamente al cambio di destinazione d'uso del complesso rurale come innanzi individuato, a struttura ricettiva "albergo centro benessere" nei termini della L.R. n. 11 dell'11.02.1999.

La suddetta ammissibilità è subordinata al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- sia stralciata la realizzazione della veranda retraibile in vetro e ferro prevista al primo piano della struttura che contrasta con la finalità di fare salvi i prospetti originari e le caratteristiche architettoniche e artistiche dell'immobile in questione, come disposto dalla L.R. n. 20/98 al comma 2 dell'art. 1;
- sia svolta una valutazione relativamente al grado di pericolosità connotante la linea "d'interfaccia" tra bosco e struttura edilizia e al correlato rischio per la sicurezza delle persone e dei beni esposti in caso di incendi, considerato che il fabbricato rurale sottoposto a ristrutturazione e le confinanti aree esterne sottoposte a trasformazione sono collocate in aderenza ad un'area individuata dal PPTR come Bene Paesaggistico "Bosco".

Tutto ciò premesso, si ritiene di proporre alla Giunta il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR con prescrizioni e l'approvazione del progetto relativo alla ristrutturazione e riconversione in struttura turistico-ricettiva della ex Manifattura Tabacchi, con prescrizioni, come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva "albergo centro benessere" di cui alla DCC n. 30 del 30.05.2016 del Comune di Muro Leccese e fatta salva l'acquisizione di ulteriori pareri e/o nulla osta in ordine al sistema vincolistico gravante sulle aree in questione.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 – comma 4 – lettera d) della L.R. 7/97.

Copertura Finanziaria di cui alla L.R. 28/01 e s.m.i..

"La presente Deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale"

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- di **fare propria** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- di **rilasciare** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015, giusta nota della Sezione Tutela e valorizzazione del paesaggio protocollo n. 8499 del 07.11.2017;
- di **approvare**, per le considerazioni e prescrizioni in narrativa esplicitate, il progetto relativo alla ristrutturazione e riconversione in struttura turistico-ricettiva della ex Manifattura Tabacchi, con prescrizioni, come in narrativa individuato, da destinare a struttura ricettiva "albergo centro benessere" nei termini di cui alla L.R. n. 11/99 art. 4 ed art. 7, adottato dal Comune di **Muro Leccese** con DCC n. 30 del 30.05.2016, in variante al P.R.G. vigente ai sensi della L.R. n. 20/98 e ciò limitatamente al cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali interessati.
- di **demandare** alla competente Sezione Urbanistica la trasmissione al Comune di **Muro Leccese** del presente provvedimento;
- di **provvedere** alla pubblicazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale Regionale e sulla G.U. (da parte della Sezione Urbanistica Regionale).

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
CARMELA MORETTI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO