

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2018, n. 1473

COMUNE DI MONOPOLI (BA) – L.R. n.20/1998. Turismo Rurale in variante al PUG. Delibera di C. C. n. 7 del 30.01.2017. Società Masseria San Vincenzo srl.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, prof. Alfonso Pisicchio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Servizio, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica, 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 turistico-ricettiva correlata con il recupero e la fruizione dei beni architettonici situati in aree rurali, per la tutela e la valorizzazione del patrimonio artistico rurale.

L'Amministrazione Comunale di Monopoli con delibera di C.C. n.07 del 30.01.2017, in attuazione di quanto disposto dall’art.1 co.5 della citata l.r. n.20/98, su richiesta della ditta istante “Masseria San Vincenzo s.r.l.”, ha approvato il progetto di recupero del complesso edilizio rurale costituente la “Masseria dell’Erba”, ubicato in c.da San Vincenzo lungo la strada provinciale Monopoli-Conversano a circa 5 km dal centro abitato e individuato in catasto terreni al fg. 32 p.lle 4,5,10,14,41,42,144,146,147,148,149 e in catasto urbano al fg.32 p.lle 149 sub 1,2,3,5,6,7,8.

Premesso che il Comune di Monopoli con deliberazione di C.C. n.68 del 22 ottobre 2010, pubblicata sul BURP n.167 del 4 novembre 2010, ha approvato in via definitiva, ai sensi e per gli effetti dell’art. 12 della L.R. n.20/2001, il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.)

Con riferimento alla destinazione urbanistica, gli immobili in questione rispetto al PUG/S (PUG Strutturale) ricadono in “Contesti multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare” disciplinati dall’art. 29/S delle N.T.A. e, rispetto al PUG/P (PUG Programmatico), in “Contesti multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare”, disciplinati dall’art. 35/P (PUG Programmatico). Inoltre, gli edifici denominati in progetto “corpo A e corpo B” sono individuati dal PUG/S quali “insediamento sparsi a prevalente valore ambientale, paesaggistico, storico e culturale” i cui interventi sono disciplinati dall’art. 32/S delle N. T. A..

Gli elaborati scritto grafici di progetto, in uno alla citata delibera di C. C. n.07/2017 sono costituiti da:

- Relazione paesaggistica
- Relazione tecnica
- Tav.1- stato dei luoghi: urbanistica
- Tav.2- planimetria con punti di presa fotografici
- Tav.3- piante blocco A
- Tav.4- prospetto e sezioni blocco A
- Tav.5- piante, prospetti e sezioni blocco B
- Tav.6- piante e prospetti annessi corpo A
- Tav.7- piante, prospetti e sezioni annessi corpo B
- Tav.8- progetto: planimetria conteggio SUL esistente; SUL di progetto
- Tav.9- planimetria
- Tav.10- piante blocco A
- Tav.11- prospetti e sezioni blocco A
- Tav.12- piante blocco B
- Tav.13- prospetti e sezioni blocco B
- Tav.14- conteggio SUL piante, prospetti, sezioni blocco C
- Tav.15- piante, sezioni, schemi di funzionamento impianti
- Tav.16- sovrapposizione planimetria esistente e di progetto

- Tav.17- profili
- Tav.18- sovrapposizioni blocco A
- Tav.19- sovrapposizioni blocco B
- Tav.20- fotosimulazioni
- Stralci PPTR
- Stralci adeguamento PUG al PUTT/P
- Tavola viabilità provinciale SP 114 Monopoli- Conversano: individuazione tratto di strada interessata dall'intervento, localizzazione accesso carrabile
- Tavola riportante planimetria con accesso da realizzare; stralcio sp 114 con individuazione nuovo accesso.

I suddetti elaborati della variante urbanistica in questione sono stati pubblicati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ed avverso gli stessi non risultano prodotte osservazioni, né opposizioni, giusta attestazione del Segretario Generale Comunale con nota n.37029 del 06.07.2017.

In merito al progetto di variante urbanistica sono stati acquisiti i propedeutici pareri favorevoli come di seguito:

- **nulla osta** ex art. 1 della LR. n. 20/1998 della Soprintendenza per i Beni A.A. e S. della Puglia di cui alle note n.4524 del 25.03.2016 e n.6745 del 06.05.2016, allegate alla delibera di C.C. n.07 del 30.01.2017;
- **parere favorevole** della Sezione Turismo Regionale giusta nota prot. n.3978 del 28.06.2017.

Il complesso rurale denominato "masseria dell'Erba", oggetto di recupero e di cambio di destinazione d'uso in struttura turistico ricettiva nei termini previsti dall'art.4 co. 6 della l. r. n.11/99, è composto da due corpi di fabbrica principali, tra loro separati, sviluppantesi entrambi su due piani, di cui il piano terra destinato a locali agricoli e il primo piano a residenza e da altri corpi edilizi già destinati a stalle e depositi agricoli, posti in aree contigue ai corpi principali, oltre a una chiesetta.

I lavori di recupero del complesso edilizio rurale prevedono la ristrutturazione dei due corpi di fabbrica principali "A" e "B" con demolizione senza ricostruzione di alcune superfetazioni e più specificatamente:

- al piano terra e al primo piano del corpo B;
- del piano primo del corpo A.

Per gli annessi agricoli, posti tra i corpi "A e B" nell'area di pertinenza del complesso masserizie, è prevista la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso è previsto:

- nel corpo A:
 - al piano terra: zona reception ed aree comuni, n. 5 (cinque) suite, sala ristorante con annesse cucine e servizi, centro benessere, piscina scoperta con annessi servizi;
 - al primo piano: n. 7 (sette) suite e piscina scoperta;
- nel corpo di fabbrica adiacente al corpo A al piano interrato: deposito e vano tecnico per impianti;
- in adiacenza al corpo A, lato sud: un aranceto della forma classica con muri perimetrali in tufo, con percorsi in battuto di ghiaia su sottofondo stabilizzato;
- n. 3 (tre) immobili edilizi individuati come stalla, scuderia e stalla (indicati con i nn.3, 7 e 9 negli elaborati grafici) destinati a stanze ricettive con annessi vani tecnici e depositi biancheria per totale di 17 (diciassette) stanze;
- un immobile individuato come stalla (indicato con il n.4 negli elaborati grafici) destinato servizi per i dipendenti e ad alloggio custode;
- nel corpo B:
 - al piano terra: zone soggiorno dell'annesso ristorante, servizi, uffici;
 - al primo piano, al netto delle superfetazioni da demolire: sala riunioni, ufficio, servizi, n.1 (una) suite;
- immobili in adiacenza al corpo B:
 - al piano terra: sala ristorante connesso all'edificio esistente tramite un volume corridoio con cucine e servizi per il personale e con annesso deposito al piano interrato.

Per il corpo A e B sono previsti volumi interrati per deposito e vani tecnici.

Le aree esterne saranno sistemate a parcheggio senza alterazione dello stato dei luoghi.

E' previsto il mantenimento degli ulivi esistenti e verrà eseguita l'integrazione del verde con arbusti e siepi autoctone.

Il progetto prevede il recupero e la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dei corpi edilizi come riportati nella "Planimetria con individuazione immobili esistenti", in particolare per i corpi edilizi già destinati a stalle con i nn. 3,9,10,11, pertinenze stalle nn.12 e scuderie nn.7 e 8 è prevista la demolizione con ricostruzione in altra sagoma.

Il tutto a fronte di una superficie utile esistente di mq. 5.519, che a seguito dei lavori di recupero si riduce in mq. 5.315,40.

Il complesso edilizio rurale costituente la masseria San Vincenzo, in quanto realizzato a partire da fine 1800, è suscettibile di essere assoggettato alle procedure di cui all'art. 1 co. 2 della L. R. n.20/98.

Sotto il profilo urbanistico, il complesso di edilizia rurale di che trattasi ricade in aree destinate dal vigente P.U.G./S in "contesti multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare" disciplinati dall'art. 29/S delle relative N. T. A., mentre rispetto al P.U G./P. in "contesti multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare" disciplinati dall'art 35/P delle N.T.A.

Inoltre gli edifici denominati "corpo A e corpo B" sono individuati dal PUG/S come "insediamenti sparsi a prevalente valore ambientale, storico e culturale" disciplinati dall'art.32/S delle N.T.A..

L'intervento di recupero persegue la finalità di convertire il complesso di edilizia rurale esistente, costituente la masseria dell'Erba, in struttura ricettiva del tipo "albergo e centro benessere" nei termini della l.r. n.11/99 art.4 comma 6, conservando e valorizzando il patrimonio identitario - culturale e insediativo del paesaggio rurale.

A seguito della ristrutturazione e del recupero funzionale si avranno tredici suite e diciassette stanze atte a soddisfare una crescente domanda turistica e a diversificarne l'offerta, finalità perseguita dalla l. r. n.20/98.

In relazione al vigente piano paesaggistico regionale, P.P.T.R., approvato con delibera di G. R. n.176 del 16.02.2015, con nota n.8426 del 23.11.2017 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.

La Sezione Tutela e valorizzazione del paesaggio con nota protocollo n.9475 del 07.12.2017 ha trasmesso il proprio parere, come riportato testualmente di seguito:

""(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica dell'intervento in progetto sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'intervento ricade nell'ambito territoriale della "Murgia dei Trulli" ed in particolare nella figura territoriale denominata "La Piana degli Ulivi secolari". Il valore paesaggistico-ambientale del contesto in esame è rilevabile nelle componenti strutturanti il paesaggio della Piana, caratterizzato dal mosaico agricolo degli uliveti attraversati da solchi erosivi (fossi, lame, torrenti) e confluenti verso il mare. In particolare a tale sistema ambientale ed ecologico, che contribuisce a generare un sistema di connessione con il territorio, si relaziona anche lo storico sistema insediativo del territorio rurale aperto con la presenza di masserie, casini, trappeti, ville e di edilizia minore, testimonianza di una specifica cultura insediativa e produttiva della campagna tra Monopoli, Polignano a Mare, Fasano ecc.

Con riferimento all'area oggetto di variante posta sulla strada per Cozzana, essa è interessata direttamente dal complesso masserizio dell'Erba che si compone del trappeto e di una chiesa. Tale complesso fa parte di un sistema insediativo tipico del paesaggio rurale della Piana digradante verso la costa, che con le altre Masserie quali Caramanna, delle due Torri, Affaiatati, ecc. alternate alle ville e casini extraurbani, sono collocati da nord verso sud tra il nucleo urbano di Monopoli e Cozzana.

Dalla consultazione della documentazione trasmessa si rileva che il complesso denominato "Masseria dell'Erba" è composto da due corpi di fabbrica principali, distanti tra di loro, che si sviluppano entrambi su due differenti livelli (piano terra destinato a locali agricoli, e piano primo a residenza) e da altri blocchi edilizi distribuiti in adiacenza, in aderenza ed in prossimità ai corpi di fabbrica principali. Le superfici in primo piano hanno destinazione residenziale, mentre quelli in piano terra, eccetto alcuni vani dell'edificio principale (corpo A) aventi anch'essi destinazione residenziale, hanno tutti destinazione rurale a depositi e/o stalle.

Così come già rappresentato al punto (TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR), la Masseria dell'Erba è stata riconosciuta dal PPTR, per il suo particolare valore paesaggistico, espressione dei caratteri identitari del territorio regionale, come UCP - Testimonianza della stratificazione storica insediativa. Nel dettaglio il complesso composto dal corpo edilizio indicato con la lettera A e da alcuni degli edifici riconosciuti dalla Ditta come stalle, è stato segnalato dal PPTR come testimonianza della stratificazione insediativa sottoposto alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art 81 delle NTA, mentre gli altri edifici tra cui la chiesa, la scuderia, le stalle e parte del corpo B, ricadono nella relativa area di rispetto, sottoposta alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art 82 delle NTA.

Nella Relazione Tecnica (cfr pagg 3) e nella Relazione Paesaggistica (cfr pagg. 3,4) viene dichiarato che: "I fabbricati principali, eccetto piccole parti di epoca antecedente, possono essere datati di fine '800; in tempi successivi sono stati aggiunti altri volumi in adiacenza ed in sopraelevazione. Tutti gli edifici versano in uno stato di assoluto degrado. Ai fini dell'applicabilità della L. R. 20/98, si può asserire che l'intero complesso è costituito da fabbricati di epoca ultracrinquantennali."

Dalla consultazione della documentazione trasmessa si rileva che il progetto proposto prevede quindi la ristrutturazione integrale, comprensiva della demolizione che della ricostruzione di alcuni volumetrie indicate come stalle e scuderie (ricadenti nell'UCP - Testimonianza della stratificazione storica insediativa e nella relativa area di rispetto) a favore dei nuovi blocchi edilizia con destinazione ricettiva.

Tuttavia sebbene il PPTR riconosca per tali manufatti il valore culturale e/o identitario al fine di assicurarne la salvaguardia, il progetto ne prevede la demolizione integrale poiché così come dichiarato nella Relazione tecnica: "sporcano" l'impianto originario della Masseria San Vincenzo srl".

Ciò premesso sulla scorta di quanto su dichiarato dalla ditta, non risulta agli atti documentazione a supporto di quanto dichiarato dalla Ditta, in particolare della Scheda conoscitiva del manufatto e del contesto rurale [rif. capitolo 2 dell'elaborato del PPTR 4.4.6 - Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali]; elaborato questo necessario sia ai fini della conoscenza dei dati conoscitivi minimi necessari per la definizione del modello interpretativo degli edifici e dei beni rurali sia ai fini della valutazione dello stato di conservazione, la redazione del suddetto elaborato è obbligatoria, come nel caso in specie, per gli interventi che interessano tutti quei manufatti aventi qualunque destinazione, edificati prima della Riforma Agraria e Fondiaria in Puglia ed in ogni caso realizzati prima del 1967, ove gli stessi ricadano negli UCP-Paesaggi Rurali, (come già rilevato l'intervento ricade nel "Paesaggio Rurale" denominato "Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali").

Pertanto sebbene l'intervento previsto nel suo insieme risulti coerente con l'obiettivo generale del PPTR di "valorizzare il patrimonio identitario culturale-insediativo", si rappresenta che gli interventi di demolizione e ricostruzione delle volumetrie risultano in contrasto con le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui gli artt. 81 e 82 (in particolare dei commi 81.3.b1 e 82.3.b1) poiché comportano la demolizione di manufatti per i quali il PPTR ad oggi ha riconosciuto il valore culturale e/o identitario.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, a condizione che nelle successive fasi di progettazione siano rispettate le seguenti prescrizioni, da verificare in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi da parte dell'ente delegato:

- *al fine di non contrastare con gli art. 81 e 82 delle NTA del PPTR, nelle more della redazione della Scheda conoscitiva del manufatto e della Scheda di Progetto (elaborati scaricabili al seguente link <https://www.paesaggiopuglia.it/pptr/tutti-gli-elaborati-del-pptr/4-lo-scenario-strategico.html>) finalizzate a verificare e valutare il valore culturale e/o identitario dei manufatti interessati dagli interventi di demolizione, non siano previsti interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici indicati come stalle e scuderie;*

- *gli interventi devono rispettare le “Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell’edilizia e dei beni rurali” di cui all’elaborato 4.4.6 del PPTR, nonché le “Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco” di cui all’elaborato 4.4.4.”*

Per quanto riguarda il sistema viario esistente di accesso al complesso ricettivo, si ritiene idoneo a supportare il flusso di traffico che la struttura ricettiva in relazione ai potenziali fruitori potrà generare.

In ragione di quanto sopra rappresentato, si rileva l’ammissibilità della proposta di variante urbanistica limitatamente al cambio di destinazione d’uso degli edifici rurali costituenti la “masseria Dell’Erba” a struttura ricettiva del tipo “albergo e centro benessere” nei termini di cui alla l. r. n. 11 dell’11.02.1999 art.4 comma 6, e con le seguenti prescrizioni:

- gli edifici indicati come stalle e scuderie nelle tavole di progetto, non possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione (questi ultimi interventi previsti peraltro non sulla stessa area di sedime dell’edificio preesistente), ciò in quanto tale attività edilizia comprometterebbe la salvaguardia dei prospetti originari come disposto dall’art. 1 della l. r. n.20/98, e in contrasto con le citate norme di tutela paesaggistica (artt.81 e 82 delle NTA/PPTR). In particolare, a mente dell’art.81 gli interventi di demolizione e ricostruzione non sono consentiti per i manufatti di riconosciuto valore culturale e/o identitario, qual è il complesso rurale in questione atteso il vincolo su di esso apposto;
- gli interventi sulla masseria dell’Erba devono attenersi alle Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell’edilizia e dei beni rurali di cui all’elaborato 4.4.6 del PPTR, nonché le Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco, elaborato 4.4.4;
- eliminazione del cosiddetto volume- corridoio posto tra il corpo B e la sala ristorante;
- la realizzazione di aree attrezzate con percorsi pedonali e spazi di sosta nonché di collegamenti viari finalizzati alle esigenze di fruizione dell’area dovranno essere realizzati in modo da non creare impermeabilizzazione dei suoli con soluzioni drenanti e materiali naturali che siano compatibili con il contesto paesaggistico.

Tutto ciò premesso si ritiene di proporre alla Giunta l’approvazione del progetto relativo al recupero funzionale del complesso rurale denominato masseria Dell’Erba, di cui alla delibera di C. C. n. 7 del 30.01.2017, come innanzi individuato, in variante al PUG limitatamente al cambio di destinazione d’uso in struttura ricettiva del tipo “albergo e centro benessere” di cui all’art. 4 comma 6 della L. R. n.11/99 e s. m. in quanto persegue le finalità della citata L. R. n.20/1998.

Vista la legge n.217/83 ora art.1 co. 3 del DPCM 13.09.2002 (Recepimento dell’accordo tra Stato, Regioni e Province autonome sui principi per l’armonizzazione, la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico);

Vista la legge regionale n.20/1998 (Turismo Rurale);

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall’art. 4 - comma 4°- lettera “g)” della LR7/97.

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR 28/2001 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 alla Pianificazione Territoriale, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l’adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell’Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- **di approvare** con prescrizioni, per le considerazioni in narrativa esplicitate, ai sensi dell'art. 1 punto 5 della LR n.20/1998, la variante al PUG relativa al recupero funzionale del complesso di edifici rurali costituenti, nei termini previsti dalla l. r. n.20/98, la masseria Dell'Erba da destinare a struttura ricettiva del tipo "albergo e centro benessere", ai sensi dell'art. 6 della L. n.217/83 ora art.1 co. 3 del DPCM 13.09.2002 e dell'art. 4 comma 6 della l. r. n.11/1999, adottata dal Comune di Monopoli con delibera di C. C. n.7 del 30.01.2017 e ciò limitatamente al cambio di destinazione d'uso del complesso edilizio rurale interessato;
- **di rilasciare** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96 co. 1 delle N.T.A. del P. P. T. R. in merito alla variante al P. U. G. del Comune di Monopoli adottata con delibera di C. C. n.7 del 30.01.2017 per il cambio di destinazione d'uso del complesso masserizio denominato Masseria Dell'Erba;
- che il Consiglio Comunale prenda atto della proposta progettuale definitiva, conforme alla L.R. n. 20/1998 e completa di tutti i pareri previsti per legge, nonché dell'intervenuto adempimento delle procedure di VAS, avendo cura di trasmettere gli atti definitivi anche alla Sezione Urbanistica della Regione;
- **di demandare** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Monopoli per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **di provvedere** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
ROBERTO VENNERI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO