



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 96 del 21/08/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 luglio 2003, n. 1107

Monopoli (BA) - L.R. n. 20/98. Turismo Rurale. Progetto di variante urbanistica per cambio di destinazione d'uso. Delibera di C.C. n. 16 del 05/03/2001. Ditta Formica Vito.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del territorio ed ERP, dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue.

""La legge regionale 22/07/98 n. 20 recante norme su "Turismo Rurale" considera il turismo rurale importante strumento di potenziamento e diversificazione dell'offerta turistica, correlata con il recupero e la fruizione dei beni situati in aree culturali per la tutela e la valorizzazione del patrimonio artistico-rurale. L'Amministrazione Comunale di Monopoli in attuazione di quanto disposto dall'art. 1 - comma 5 ha approvato con delibera di C.C. n. 16 del 5/03/2001, su richiesta della ditta Formica Vito, il progetto di recupero dell'immobile rurale Masseria Belvedere sito in Viale A. Moro, da destinare a struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui all'art. 6 della L.n. n. 217/83 e succ. mod. e integrazioni e della L.R. n. 11/99.

Tale immobile ricade in area tipizzata dal PRG vigente: "Aree Vincolate" disciplinata dall'art. 25 delle N.T.A. aree destinate alla protezione dei beni ecologici, ambientali, culturali.

In detta area le norme vigenti vietano qualunque nuova costruzione ed opere di completamento, fatta eccezione per le opere relative ai servizi igienico-sanitari. Sono consentiti solo lavori di restauro e consolidamento statico, devono essere conservate le alberature esistenti; da destinare a struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui all'art. 6 della L.n. n. 217/83 e succ. mod. e integrazioni e della L.R. n. 11/99.

Il complesso edilizio rurale, ha caratteristiche di masseria fortificata, il cui nucleo originale risale al XVI e XVII sec, ampliato successivamente tra il XVIe XIX sec, è collegato inoltre a un complesso ipogeo di rilevanza ambientale e storica costituito da un grande frantoio sotterraneo e numerose grotte. Il nucleo originale della masseria Belvedere è costituito da un edificio quadrangolare a torre tipo "dongione, parzialmente fortificato da un alto muro perimetrale; negli anni 50 è stato realizzato un manufatto destinato alla vaccheria e la sopraelevazione di un corpo di fabbrica posto su di un lato del cortile.

Dalla relazione illustrativa di progetto, tav. 18 si rileva che:

- L'intervento di recupero prevede la parte centrale della masseria destinata a n. 7 camere doppie con camere dotate di servizi, reception, zona comune;
- La casa del custode e il trappetto sotterraneo saranno utilizzati per bar paninoteca per circa 60 posti;
- La sala ristorante, per una capacità di circa 60 posti a sedere. sarà ricavata da un ambiente destinato attualmente a stalla;
- Il locale vaccheria e le zone annesse saranno utilizzate per attività sportive e relativi servizi.

Completano l'intervento n. 2 palestre, con relativi spogliatoi, piscina mt. 25 X mt. 12 e n. 3 campi di calcetto, n. 2 campi di squash.

E' prevista inoltre la sistemazione esterna di aree da destinare a parcheggio.

Gli atti della variante di destinazione d'uso 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 delibera di C.C. n. 50 del 29/08/2001.

In merito al progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri favorevoli:

- Soprintendenza Beni Ambientali, Architettonici e Storici con nota n. 3493 del 21/06/2000 con prescrizioni;
- Nulla-Osta dell'Assessorato Regionale al Turismo con nota n. 4022 del 10/07/2002.

Parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 18 luglio 2000.

Parere dell'Ufficio Tecnico reso, in data 17 luglio 2000, in senso favorevole a condizione che:

- a) tutti gli interventi esterni, relativamente ai materiali da utilizzare, siano preventivamente concordati e definiti con la Soprintendenza per i BB.AA.AA.AA. e SS. di Bari;
- b) sia ridotto l'intervento sugli spazi esterni, al fine di riequilibrare il rapporto tra superfici coperte e superfici aperte;
- c) non siano modificati gli ipogei esistenti;
- d) non siano realizzate le coperture ed i pilastri alla piscina;
- e) non sia realizzato il pergolato attiguo al corpo "D";

Tutto ciò premesso, si rileva l'ammissibilità sotto il profilo amministrativo della proposta di variante relativa al cambio di destinazione d'uso della masseria Belvedere, come innanzi individuato, a struttura ricettiva alberghiera nei termini di cui alla L.n. n. 217 del 17/05/83 e della L.R. n. 11 dell'11/02/99 art. 7; sotto il profilo urbanistico si ritiene ammissibile il cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva, limitatamente agli edifici rurali rientranti nella fattispecie prevista dal comma 2 - art. 1 della L.R. n. 20/98, comprensivo del recupero dei manufatti sotterranei preesistenti (ipogei, grotte) con esclusione delle previste volumetrie interrato destinate a impianti sportivi di rilevante consistenza, nonché della piscina e di n. 3 campi di calcetto, sia in quanto le suddette opere ricadono in aree sottoposte dal PRG a vincolo di tutela ambientale sia in relazione al carattere delle opere previste che non possono ritenersi, per consistenza, complementari ed accessorie all'attività ricettiva.

Per quanto riguarda i rapporti con il vigente PUTT/Paesaggio le aree interessate dall'intervento di recupero ricadono in Ambito Territoriale Esteso di valore normale "E", ove non è previsto il parere paesaggistico ex art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT.

Tutto ciò premesso si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione del progetto relativo al recupero funzionale dei manufatti rurali, limitatamente al cambio di destinazione d'uso della masseria Belvedere e con le prescrizioni ad esso riferite, innanzi specificate, adottato con delibera di C.C. n. 16 del 5/03/2001.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° LETT. d) DELLA L.R. 7/97

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore all'Urbanistica sulla scorta 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 all'Urbanistica ed ERP;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del responsabile del procedimento e dal dirigente di Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

Di approvare, per le considerazioni e con le prescrizioni in narrativa esplicitate il progetto relativo al recupero funzionale della masseria Belvedere in ditta Formica Vito, come in narrativa individuata, da destinare a struttura ricettiva nei termini dell'art. 6 della L.n. 217/83 e art. 7 della L.R. n. 11/99, adottato dal Comune di Monopoli con delibera di C.C. n. 16 del 5/03/2001; a Di demandare al competente Settore Urbanistico la trasmissione al Comune di Monopoli del presente provvedimento, nonché a provvedere alla pubblicazione dello stesso sul B.U.R. e sulla G.U.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto
