

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 aprile 2021, n. 600

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 – Integrazioni e modifiche Delibera di G.R. n. 1473 del 02.08.2018.

L'Assessora all'Urbanistica, sulla base delle risultanze dell'istruttoria espletata dal Servizio Riqualficazione Urbana e Programmazione Negoziata e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica e dal Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, propone quanto segue.

Vista la legge regionale 22 luglio 1998 n.20 recante norme sul Turismo Rurale che 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, come modificata dalla Legge regionale 9 agosto 2019 n. 43.

Visto che il Comune di Monopoli con delibera di C.C. n.7 del 30.01.2017, su richiesta della ditta istante Masseria San Vincenzo srl, ha approvato il progetto di recupero del complesso edilizio rurale costituente la Masseria dell'Erba, ubicata 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.

Visto che la deliberazione di C.C. n.7 del 30.01.2017, in attuazione a quanto disposto dall'art. 1 c. 5 della L.R. n.20/98, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico vigente e/o adottato.

Dato atto che gli 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.

Visto che 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 Architettonici e Paesaggistici 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.

Vista la nota istruttoria prot. n. 145/9475 del 07.12.2017 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con la quale:

“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.”*

Dato atto che la Giunta Regionale con delibera n.1473 del 02.08.2018 ha approvato la 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, 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.*

ed ha rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 co.1 delle NTA del PPTR in merito alla variante al PUG 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.

Considerato che con nota prot. n.18652 del 27.03.2019 e successiva nota prot. n. 40300 del 04.07.2019 il Comune di Monopoli ha convocato la Conferenza di Servizi per i giorni 10.04.2019 e 26.07.2019 al fine di superare alcune criticità e procedere quindi agli adempimenti successivi finalizzati al rilascio del Permesso di Costruire (PdC), ovvero alla redazione della deliberazione di Consiglio Comunale, così come disposto dal 3° punto della DGR n. 1473 del 02.08.2018, considerato in particolare che in relazione alla:

verifica circa l'assenza del valore culturale e/o identitario è stata di fatto eseguita dalla Soprintendenza che era in possesso delle Schede conoscitiva e di progetto, nonché dalla Commissione Locale del Paesaggio, anch'essa in possesso delle predette Schede, già prima che si esprimesse la Sezione regionale del Paesaggio, appare quantomeno necessario risolvere la questione non potendo questa Area Tecnica produrre un atto deliberativo contrastante.

Richiamati:

- la nota del 17.04.2019 con cui la Ditta, facendo seguito al verbale della prima riunione della Conferenza di Servizi tenutasi il 10.04.2019, ha trasmesso alla Sezione Tutela e valorizzazione del Paesaggio la "Scheda conoscitiva del manufatto" e la "Scheda di Progetto" redatte secondo i modelli allegati alle "Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali" finalizzate a verificare e valutare il valore culturale e/o identitario dei manufatti interessati dagli interventi di demolizione (stalle e scuderie);
- il verbale della seduta della Conferenza di Servizi del 26.07.2019, nell'ambito della quale è stata acquisita la nota della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio prot. n. 6005 del 23.07.2019.

Preso atto che frattanto con L.R. n. 43 del 09.08.2019:

- è stata approvata la modifica alla L.R. n. 20/98 al comma 2 dell'art. 1 che sopprime la dicitura *fatti salvi i prospetti originari*, e modifica il contenuto della norma prevedendo pertanto, *fatte salve le caratteristiche architettoniche e artistiche dell'immobile, il consolidamento, il restauro e la ristrutturazione di edifici rurali, masserie, trulli, torri, fortificazioni e, in genere, antichi manufatti censiti nel catasto agricolo urbano;*
- è stato introdotto l'art. 1 bis che al comma 3 recita: *Nel caso di demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati esistenti, deve essere ripristinata la tipologia architettonica originaria.*

Preso atto del:

- parere tecnico del Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata, allegato al presente provvedimento e parte integrante dello stesso (Allegato A);
- parere tecnico del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, trasmesso con nota prot. 145/1455 del 20.02.2020, allegato al presente provvedimento e parte integrante dello stesso (Allegato B).

Ritenuto che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per la richiesta integrazione e modifica della delibera di G.R. n.1473 del 02.08.2018 consistente nella sostituzione della seguente prescrizione:

- gli edifici indicati come stalle e scuderie nelle tavole di progetto, non possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione (questi ultimi interventi 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.

con la seguente:

- gli edifici indicati come stalle e scuderie nelle tavole di progetto possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione purché venga ripristinata la tipologia architettonica originaria, nel rispetto delle disposizioni del c. 3 della L.R. 20/98 come modificata dalla L.R. n. 43 del 09.08.2019.

Garanzie di riservatezza

“La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all’Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE”.

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L’Assessora all’Urbanistica relattrice, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, nonché agli allegati A e B al presente provvedimento e parte integrante dello stesso, ai sensi dell’art.4 comma 4 della L.R. 7/97 punto k), che attribuisce la competenza dell’atto alla Giunta Regionale, nonché dell’art. 1 co. 5 della L.R. 20/98, propone alla Giunta:

- 1. di fare proprie** le risultanze istruttorie di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B) che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2. di approvare**, per le motivazioni in narrativa rappresentate, la modifica della delibera di G.R. n.1473 del 02.08.2018 consistente nella sostituzione della seguente prescrizione:
 - gli edifici indicati come stalle e scuderie nelle tavole di progetto, non possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione (questi ultimi interventi 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.

con la seguente:

- gli edifici indicati come stalle e scuderie nelle tavole di progetto possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione purché venga ripristinata la tipologia architettonica originaria, nel rispetto delle disposizioni del c. 3 della L.R. 20/98 come modificata dalla L.R. n. 43 del 09.08.2019.

3. di confermare le seguenti prescrizioni:

- gli interventi sulla Masseria dell'Erba devono attenersi alle "Linee Guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia dei beni rurali" di cui all'elaborato 4.4.6 del PPTR, nonché alle "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.

4. di confermare che il Consiglio Comunale debba prendere atto della proposta progettuale definitiva, conforme alla L.R. n. 20/1998 e ss.mm.ii. 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.

5. di pubblicare il presente provvedimento sul BURP in versione integrale.

6. di demandare alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Monopoli per gli ulteriori adempimenti di competenza.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato, è stato espletato nel rispetto della vigente normativa regionale, nazionale ed europea e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

Il Dirigente del Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
(avv. Angela Cistulli)

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
Dirigente *ad interim* del Servizio Osservatorio e Pianificazione paesaggistica
(ing. Barbara Loconsole)

Il Dirigente della Sezione Urbanistica
(dott. Giuseppe Maestri)

Il Direttore ai sensi dell'art.18, comma 1, Decreto del Presidente della Giunta regionale 31 luglio 2015, n.443 e ss.mm.ii., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di D.G.R.

Il Direttore del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche e Paesaggio
(ing. Barbara Valenzano)

L'Assessora proponente
(avv. Anna Grazia Maraschio)

LA GIUNTA

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessora all'Urbanistica;
Viste le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;
a voti unanimi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

1. di fare proprie le risultanze istruttorie di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B) che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. di approvare, per le motivazioni in narrativa rappresentate, la modifica della delibera di G.R. n.1473 del 02.08.2018 consistente nella sostituzione della seguente prescrizione:

- gli edifici indicati come stalle e scuderie nelle tavole di progetto, non possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione (questi ultimi interventi 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.

con la seguente:

- gli edifici indicati come stalle e scuderie nelle tavole di progetto possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione purché venga ripristinata la tipologia architettonica originaria, nel rispetto delle disposizioni del c. 3 della L.R. 20/98 come modificata dalla L.R. n. 43 del 09.08.2019.

3. di confermare le seguenti prescrizioni:

- gli interventi sulla Masseria dell'Erba devono attenersi alle "Linee Guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia dei beni rurali" di cui all'elaborato 4.4.6 del PPTR, nonché alle "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.

4. di confermare che il Consiglio Comunale debba prendere atto della proposta progettuale definitiva, conforme alla L.R. n. 20/1998 e ss.mm.ii. 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.

5. di pubblicare il presente provvedimento sul BURP in versione integrale.

6. di demandare alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Monopoli per gli ulteriori adempimenti di competenza.

Il Segretario generale della Giunta

GIOVANNI CAMPOBASSO

Il Presidente Della Giunta

MICHELE EMILIANO

**REGIONE
PUGLIA****MAESTRI
GIUSEPPE
22.01.2021
11:26:36
UTC**

Allegato A

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA****PARERE TECNICO****ITER AMMINISTRATIVO**

Con Delibera n. 1473 del 02.08.2018 la Giunta Regionale ha approvato ai sensi dell'art. 1 punto 5 della L.R. 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, 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 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" di cui all'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 impermeabilizzazioni dei suoli con soluzioni drenanti e materiali naturali che siano compatibili con il contesto paesaggistico;*

ed ha rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 co.1 delle NTA del PPTR in merito alla variante al PUG 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.

Con nota prot. n. 18652 del 27.03.2019 e successiva nota prot. n. 40300 del 04.07.2019 il Comune di Monopoli ha convocato la Conferenza di Servizi per i giorni 10.04.2019 e 26.07.2019 al fine di superare alcune criticità e procedere quindi agli adempimenti successivi finalizzati al rilascio del PdC, ovvero alla redazione della deliberazione di Consiglio Comunale, così come disposto dal 3° punto del deliberato di G.R. n. 1473, considerato in particolare che in relazione alla:

verifica circa l'assenza del valore culturale e/o identitario è stata di fatto eseguita dalla Soprintendenza che era in possesso delle Schede conoscitiva e di progetto, nonché dalla Commissione Locale del Paesaggio, anch'essa in possesso delle predette Schede, già prima che si esprimesse la Sezione regionale del Paesaggio, appare quantomeno necessario risolvere la questione non potendo questa Area Tecnica produrre un atto deliberativo contrastante.

www.regione.puglia.it

1

Sezione Urbanistica - Via Gentile, 52 - 70126 Bari
mail: settoreurbanistica@regione.puglia.it - pec: serviziurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

**REGIONE
PUGLIA**

Allegato A

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA**

Con la nota pec del 17.04.2019, la Ditta, facendo seguito al verbale della prima riunione della Conferenza di Servizi tenutasi il 10.04.2019 inviato dal Comune di Monopoli con nota prot. n. 34312 del 07.06.2019, ha trasmesso alla Sezione Tutela e valorizzazione del Paesaggio la "Scheda conoscitiva del manufatto" e la "Scheda di Progetto" redatte secondo i modelli allegati alle "Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali" finalizzate a verificare e valutare il valore culturale e/o identitario dei manufatti interessati dagli interventi di demolizione (stalle e scuderie).

Con nota pec del 18.07.2019, la Società Masseria San Vincenzo srl osserva che: *alla questione da chiarire di cui si è discusso e si discuterà in Conferenza di Servizi, ovvero la prescrizione riportata nella Deliberazione Regionale n. 1473 del 02.08.2018 con cui veniva approvato il progetto in oggetto, meglio esplicitata nella nota comunale datata 27.03.2018 con cui veniva convocata la prima seduta di CdS, potrebbe essere valutata anche alla luce della ultima Legge Regionale approvata dal Consiglio Regionale il 16.07.2019.*

Si fa rilevare che l'art. 2 di detta legge di modifica della L.R. 20/98 (Turismo rurale), al comma 3 dispone che "nel caso di demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati esistenti, deve essere ripristinata la tipologia architettonica originaria".

Nel caso del progetto in oggetto, la prescrizione verteva effettivamente sulla demolizione e ricostruzione di alcuni edifici facenti parte del complesso edilizio esistente, e la delibera regionale di approvazione prescriveva la non demolizione nelle more della redazione della Scheda conoscitiva del manufatto e della Scheda di Progetto finalizzate a verificare e valutare il valore culturale e/o identitario dei manufatti interessati dagli interventi di demolizione.

Si rammenta che la scrivente Società ha trasmesso le schede conoscitive immediatamente dopo la prima seduta di CdS e che la Soprintendenza, che era già in possesso di tali schede, ha valutato favorevolmente l'intervento di demolizione e ricostruzione delle parti oggetto di prescrizione regionale.

Si confida quindi in una conclusione positiva della CdS e con l'occasione si porgono distinti saluti.

Con nota n. 145/6005 del 23.07.2019 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in sede di seconda seduta di CdS ha rappresentato di poter rivedere la valutazione di compatibilità paesaggistica espressa con nota n. 9475 del 07.12.2017, sulla base delle motivazioni e della documentazione integrativa prodotta dal Comune di Monopoli, con particolare riferimento alla "Scheda conoscitiva del manufatto" e alla "Scheda di Progetto".

Le modifiche ed integrazioni alla Legge regionale 22 luglio 1998 n.20 sul Turismo Rurale approvate nella seduta di Consiglio Regionale del 16.07.2019 sono divenute efficaci a seguito di pubblicazione sul BURP n. 91 del 9 agosto 2019.

Con L.R. n. 43 del 09.08.2019 è stata approvata una modifica alla L.R. n. 20/98 al comma 2 dell'art. 1 che elimina la dicitura *fatti salvi i prospetti originari*, prevedendo pertanto, *fatte salve le caratteristiche architettoniche e artistiche dell'immobile, il consolidamento, il restauro e la ristrutturazione di edifici rurali, masserie, trulli, torri, fortificazioni e, in genere, antichi manufatti censiti nel catasto agricolo urbano.*



**REGIONE
PUGLIA**

Allegato A

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

**SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA**

Inoltre è stato introdotto anche l'art. 1 bis che al comma 3 recita:
Nel caso di demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati esistenti, deve essere ripristinata la tipologia architettonica originaria.

CONCLUSIONE

Tutto ciò premesso, questa Sezione, in ragione di quanto innanzi rappresentato, ritiene di esprimere parere favorevole alla rettifica delle prescrizioni presenti nella Delibera di G.R. n. 1473 del 02.08.2018 di approvazione della 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, nei seguenti termini:

1) Sostituire nella prescrizione n. 1 la seguente frase:

gli edifici indicati come stalle e scuderie nelle tavole di progetto, non possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione (questi ultimi interventi 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,

con:

gli edifici indicati come stalle e scuderie nelle tavole di progetto possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione purché venga ripristinata la tipologia architettonica originaria, nel rispetto delle disposizioni del c. 3 della L.R. 20/98 come modificata dalla L.R. n. 43 del 09.08.2019.

2) Confermare le seguenti prescrizioni:

*-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.*

Il Responsabile PO "Riqualificazione Urbana"

(dott. Giovanni Carenza)

Il Dirigente del Servizio

Avv. Angela Cistulli

Il Dirigente della Sezione Urbanistica
Dott. Giuseppe Maestri

Allegato B



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Sezione Urbanistica
Servizio riqualificazione urbana e programmazione negoziata
serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere
Pubbliche, Ecologia e Paesaggio
dipartimento.mobilitaqualurboppubbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it



epc
Comune di MONOPOLI (BA)
Area Organizzativa IV
Urbanistica Edilizia Lavori Pubblici
c.a.
Ing. Amedeo D'Onghia
comune@pec.comune.monopoli.ba.it

**Oggetto: Comune di MONOPOLI (BA). L.R. n. 20/1998. Turismo Rurale in variante al PUG
Recupero funzionale Masseria Dell'Erba da destinare a struttura ricettiva del tipo
"albergo e centro benessere" approvato con Delibera di CC n.7 del 30.01.2017. (art.
96.1.c delle NTA del PPTR). TRASMISSIONE PARERE TECNICO**

Con riferimento alla procedura in oggetto si trasmette il parere tecnico del procedimento in
oggetto.

Il Funzionario P.O.
Autorizzazioni paesaggistiche e Pareri
(arch. Luigi Guastamacchia)

Luigi Guastamacchia

La Dirigente della Sezione
Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(ing. Barbara Loconsole)

Barbara Loconsole

Allegato B

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica****PARERE TECNICO****DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Con nota protocollo n. 079/8426 del 23.11.2017, acquisita al protocollo con n. 145/9098 del 27.11.2017, il Dirigente della Sezione Urbanistica regionale ha trasmesso la richiesta di parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la variante in oggetto.

La documentazione pervenuta risulta costituita dai seguenti elaborati:

1. Relazione paesaggistica
2. Relazione tecnica
3. Tav.1- stato dei luoghi:urbanistica
4. Tav.2-planimetria con punti di presa fotografici
5. Tav.3-piante blocco A
6. Tav.4 -prospetto e sezioni blocco A
7. Tav.5-piante, prospetti e sezioni blocco B
8. Tav.6-piante e prospetti annessi corpo A
9. Tav.7-piante, prospetti e sezioni annessi corpo B
10. Tav.8-progetto: planimetria conteggio SUL esistente; SUL di progetto
11. Tav.9-planimetria
12. Tav.10-piante blocco A
13. Tav.11-prospetti e sezioni blocco A
14. Tav.12-piante blocco B
15. Tav.13-prospetti e sezioni blocco B
16. Tav.14-conteggio SUL piante, prospetti, sezioni blocco C
17. Tav.15-piante, sezioni, schemi di funzionamento impianti
18. Tav.16-sovrapposizione planimetria esistente e di progetto
19. Tav.17-profili
20. Tav.18-sovrapposizioni blocco A
21. Tav.19-sovrapposizioni blocco B
22. Tav.20-fotosimulazioni
23. Stralci PPTR
24. Stralci adeguamento PUG al PUTT/P
25. Tavola viabilità provinciale SP 114 Monopoli- Conversano: individuazione tratto di strada interessata dall'intervento, localizzazione accesso carrabile
26. Tavola riportante planimetria con accesso da realizzare; stralcio sp 114 con individuazione nuovo accesso.
27. Bozza di Delibera di Giunta regionale

Con nota n. 145/9475 del 07.12.2017 la Sezione scrivente in relazione alla variante al PUG in oggetto, attese le tutele definite dal PPTR per l'area d'intervento, ha rappresentato al punto (VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA) che:

"... sulla scorta di quanto (...) dichiarato dalla ditta, non risulta agli atti documentazione a supporto di quanto dichiarato dalla Ditta, in particolare della Scheda conoscitiva del

Allegato B



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

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."

Sulla scorta di quanto sopra la Sezione scrivente ha ritenuto con la suddetta nota n. 145/9475 del 07.12.2017 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 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"*

Con Delibera n. 1473 del 02.08.2018 la Giunta Regionale ha rilevato 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*

Allegato B


**REGIONE
PUGLIA**
**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

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 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" di cui all'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'are dovranno essere realizzati in modo da non creare impermeabilizzazioni dei suoli con soluzioni drenanti e materiali naturali che siano compatibili con il contesto paesaggistico".*

Pertanto con la suddetta Delibera n. 1473 del 02.08.2018 la Giunta Regionale ha approvato con prescrizioni ai sensi dell'art.1 punto 5 della LR n. 20/1998 la variante al PUG in oggetto e rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.co1 delle NTA del PPTR.

Con nota prot. n. 18652 del 27.03.2019 e successiva nota prot. n. 40300 del 04.07.2019 il Comune di Monopoli ha convocato la Conferenza di Servizi per i giorni 10.04.2019 e 26.07.2019 al fine di superare alcune criticità e procedere quindi agli adempimenti successivi finalizzati al rilascio del PdC, ovvero alla redazione della deliberazione di Consiglio Comunale, così come disposto dal 3° punto del deliberato di G.R. n. 1473, considerato in particolare che in relazione alla:

"verifica circa l'assenza del valore culturale e/o identitario è stata di fatto eseguita dalla Soprintendenza che era in possesso delle Schede conoscitiva e di progetto, nonché dalla Commissione Locale del Paesaggio, anch'essa in possesso delle predette Schede, già prima che si esprimesse la Sezione regionale del Paesaggio, appare quantomeno necessario risolvere la questione non potendo questa Area Tecnica produrre un atto deliberativo contrastante".

Con riferimento alla nota n. 145/9475 del 07.12.2017 della Sezione scrivente e facendo seguito al verbale della prima riunione della CdS tenutasi il 10.04.2019, trasmesso dal Comune di Monopoli con nota n. 34312 del 07.06.2019, la Ditta, con nota del 16.04.2019 acquisita al protocollo con n. 145/3270 del 18.04.2019, ha trasmesso la "Scheda conoscitiva del manufatto" e la "Scheda di Progetto" redatte secondo i modelli allegati alle "Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali" finalizzate a verificare e valutare il valore culturale e/o identitario dei manufatti interessati dagli interventi di demolizione (stalle e scuderie).

Con nota n. 145/6005 del 23.07.2019 la Sezione scrivente in sede di seconda seduta di CdS ha quindi rappresentato quanto segue:

" (...) Dalle consultazione delle suddette schede e visto il nulla osta all'intervento in oggetto 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 CC del Comune di Monopoli n.7 del 30.01.2017, la Sezione scrivente ritiene che gli interventi di demolizione previsti degli edifici

Allegato B



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

(stalle e le scuderie) così come indicati negli elaborati progettuali non sono 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 non si rileva per tipologia, caratteristiche costruttive e materiali un valore culturale e/o identitario significativo da salvaguardare.

Pertanto considerato quanto innanzi, visti gli l'artt. 81 e 82 ed in particolare i relativi commi 3b.1, sulla base delle motivazioni e della documentazione integrativa prodotta dal Comune di Monopoli, con particolare riferimento alla "Scheda conoscitiva del manufatto" e alla "Scheda di Progetto", si ritiene di poter rivedere la valutazione di compatibilità paesaggistica espressa con nota n. 9475 del 07.12.2017 nei seguenti termini:

- a) **ELIMINARE** la prescrizione n. 1 che qui si riporta integralmente:
- "al fine di contrastare con gli artt. 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;"
- b) **CONFERMARE** la prescrizione n. 2 che qui si riporta integralmente:
- "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."

Con successive note n. 0045448 del 26.07.2019 e n. 45634 del 29.07.2019, acquisite al protocollo con n. 145/6182 del 26.07.2019 e 145/6314 del 29.07.2019 il Comune di Monopoli ha trasmesso il verbale della CdS.

CONCLUSIONE

Tutto ciò premesso così come già rappresentato e valutato dalla Sezione scrivente in sede di seconda seduta di CdS con nota n. 145/6005 del 23.07.2019, in relazione al parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.c delle NTA del PPTR si ritiene di rivedere la valutazione di compatibilità paesaggistica espressa con nota n. 9475 del 07.12.2017 nei seguenti termini:

- c) **ELIMINARE** la prescrizione n. 1 che qui si riporta integralmente:
- "al fine di contrastare con gli artt. 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

Allegato B

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

demolizione, non siano previsti interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici indicati come stalle e scuderie;"

- d) **CONFERMARE** la prescrizione n. 2 che qui si riporta integralmente:
- "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

Il Funzionario P.O.
Autorizzazioni paesaggistiche e Pareri
(arch. Luigi Guastamacchia)

La Dirigente della Sezione
Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(ing. Barbara Loconsole)